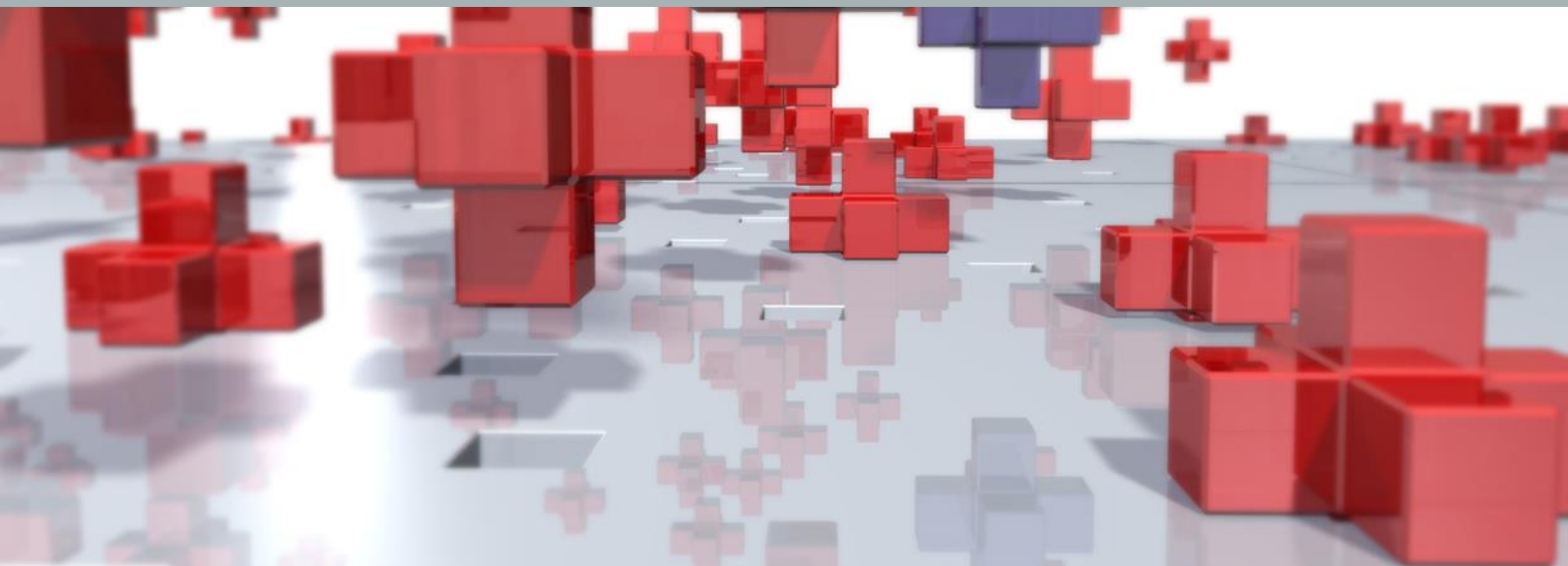


Nota zienswijzen Bestemmingsplan  
Huisakkerweg 5 Sint-Oedenrode  
Gemeente Meierijstad



## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Huisakkerweg 5 Sint-Oedenrode' te Nijnsel, gemeente Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 5 Sint-Oedenrode' heeft met ingang van vrijdag 30 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen, ontvangen en derhalve ook betrokken in de besluitvorming rondom het bestemmingsplan. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook die onderdelen, die niet specifiek in deze Nota zijn genoemd, bij de beoordeling zijn betrokken.

**Zienswijze 1 – Ingekomen 9 augustus 2017**

**<reclamant 1>**

|    | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | Om te voorkomen dat eventuele loslopende huisdieren van de toekomstige bewoners van Huisakkerweg 5 in het weiland en de rijbak van Huisakkerweg 3 lopen, dient een goede afrastering ter plaatse van Huisakkerweg 5 aangebracht te worden. Dit voorkomt verwondingen van de huisdieren, maar ook van de paarden van reclamant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van afrasteringen en afscheidingen. De wijze waarop deze worden uitgevoerd wordt in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Dit betreft een uitvoeringsaspect, dat in planologische zin geen nadere inkadering of afweging behoeft. In het kader van een goede landschappelijke inpassing is het gebruik van hagen het meest gewenst. De wijze waarop dit gebeurt, wordt vastgelegd in een nader op te stellen landschappelijk inpassingsplan.                                                                                                                                                                                  |
| b. | Het hobbymatig houden van paarden brengt vliegen en de geur van paarden met zich mee. Reclamant wil op voorhand uitgesloten zien dat toekomstige bewoners van Huisakkerweg 5 hierover klagen. Dit dient in de huurovereenkomsten afgedicht te worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | In planologische zin gaat het over het hobbymatig houden van dieren waarvoor geen melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan hoeft te worden. Ook het houden van huisdieren is aan te merken als hobbymatig. Het treffen van maatregelen, of het borgen van eisen in het bestemmingsplan, is daarmee niet noodzakelijk. Het is de verantwoordelijkheid van een toekomstige bewoner om zich te verdiepen in zijn/haar nieuwe woonomgeving.                                                                                                                                                                                                                                |
| c. | Realisatie van het beoogde plan aan de Huisakkerweg 5 in combinatie met de beoogde plannen aan de Sonseweg leidt tot aanzienlijk meer verkeer op de Huisakkerweg. In het kader van verkeersveiligheid en ernstige verkeersoverlast voor de bewoners aan de Huisakkerweg dienen verkeersremmende maatregelen getroffen te worden. Nog beter zou het zijn dat het vrachtverkeer een andere route neemt, in plaats van de Huisakkerweg. Het enkel tekstueel beschrijven van maatregelen is onvoldoende. Dergelijke maatregelen dienen preventief, op voorhand, geregeld en geborgd te worden, om problemen in de toekomst te voorkomen. | In de toelichting is aangegeven dat de toevoeging van 11 nieuwe woningen slechts een beperkte toename van het verkeer met zich mee brengt. Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zal de verkeerstoename circa 57-66 ritten per etmaal bedragen. Dit is zowel in absolute als relatieve zin beperkt. Deze toename leidt niet tot onevenredige verkeersoverlast of verkeersonveiligheid. De inrichting van de Huisakkerweg is voldoende geschikt om het beperkte extra verkeer adequaat af te wikkelen. Aanpassingen aan het wegprofiel zijn om die reden dan ook niet noodzakelijk. In de toelichting zal dit verduidelijkt worden. |

|  | <b><i>Samenvatting</i></b> | <b><i>Reactie</i></b>                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                            | Indien tijdens, en na, de uitvoering blijkt dat er alsnog verkeersonveilige situaties optreden dan kan alsnog worden besloten om aanpassingen aan de Huisakkerweg door te voeren. Vooralsnog is dit niet aan de orde. |

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting op het punt van verkeersafwikkeling verduidelijkt.

## Zienswijze 2 – Ingekomen 11 augustus 2017

<reclamant 2>

|    | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | <p>Reclamant stelt dat het onvoldoende duidelijk is welk programma exact wordt gerealiseerd in het plangebied. Ook ontbreekt een deugdelijke motivering waaruit blijkt dat de invulling kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de Prestatieafspraken 2017-2021 en de woonvisie 'Sint Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad'. Daarnaast ontbreekt een goede borging van het programma (sociale huur) in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Specifiek haalt reclamant de toelating van bijzondere woonvormen aan, waarbij de optie tot 24 uren zorg wordt geboden. Zorgwoningen passen volgens reclamant niet binnen een woonbestemming.</p> <p>Daarnaast is het zeer de vraag of de beoogde woningen onder de huurgrens van 710 euro aangeboden kunnen worden. Indien dit niet het geval is, is dit in strijd met de Woonvisie en prestatieafspraken.</p> | <p>De gemeente heeft haar woningbouwbeleid beschreven in de woonvisie 'Sint Oedenrode, mooi wonen in Meierijstad'. Indien het aantal woningen opgenomen in plannen hoger is dan het aantal toegestane woningen treedt een afwegingskader in werking. In het licht van het beschreven woningbouwbeleid zijn Prestatieafspraken gemaakt met Wovesto over de ontwikkeling van woningen. In deze prestatieafspraken is de ontwikkeling van de locatie aan de Huisakkerweg opgenomen. In de prestatieafspraken zijn voor de Huisakkerweg 11 (sociale) woningen opgenomen. Specifieke doelgroepen die om aandacht vragen zijn senioren en de zogenaamde bijzondere doelgroepen.</p> <p>De woningbouwplannen, die uitgaan van de bouw van 12 sociale huurwoningen (waarvan 11 nieuwe, en één ter vervanging van een bestaande woning) en de handhaving van een bestaande woning, passen daarmee binnen zowel het kwalitatieve als kwantitatieve afwegingskader. Door de omvorming van een bestaande woning in het (middel)dure segment naar een woning in het sociale segment wordt de beoogde doelgroep beter bediend. De mogelijkheid om zorg te verlenen blijft bestaan, maar er is geen sprake van specifieke zorgwoningen. Elke woning is immers volledig uitgerust en wordt daarmee aangemerkt als reguliere woning. Bewoners kunnen naar wens specifieke zorg inkopen. Het blijft hiermee echter een reguliere woning, waar mensen zelfstandig in verblijven.</p> <p>Er is in het bestemmingsplan uitsluitend via een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid geregeld dat er een mogelijkheid wordt geboden om de woningen in te zetten voor de huisvesting van bijzondere</p> |

|    | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>doelgroepen. Deze mogelijkheid volgt uit het huisvestingsbeleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en geldt voor alle woonbestemmingen binnen deze voormalige gemeente. Aangezien bepaalde vormen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen effecten met zich mee kunnen brengen waarop de gemeente regie wenst te voeren, is bewust gekozen voor het niet rechtstreeks toestaan van deze vormen van huisvesting, maar via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Bij deze afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden gesteld die moeten borgen dat toepassing van deze bevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In hoeverre woningen daadwerkelijk bewoond worden door senioren of andere doelgroepen is ruimtelijk niet relevant. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met reguliere woningen. Wie deze woningen bewoont is niet vast te leggen in het bestemmingsplan.</p> <p>Om de twijfel weg te nemen over het type woningen wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat de woningen (met uitzondering van de bestaande woning) in het sociale segment moeten worden gerealiseerd. Afwijking hiervan leidt tot strijdigheid met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt in de planbeschrijving duidelijker omschreven wat het programma exact is. Eventuele omissies of onduidelijkheden worden gerepareerd.</p> |
| b. | Om de behoefte aan de betreffende woningen vast te kunnen stellen, moet de Woonvisie (de prestatie envelop) in combinatie met de prestatieafspraken gelezen worden. De toelichting met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is volgens reclamant te kort door de bocht. Daarbij is er in Nijnsel ook geen | Uit de jurisprudentie volgt dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    | <b><i>Samenvatting</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b><i>Reactie</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>behoefte voor dergelijke initiatieven en zijn alternatieve locaties binnen de kern onvoldoende onderzocht.</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet. Er worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd. Het achterste deel van de langgevelboerderij nr. 7 blijft behouden en wijzigt feitelijk niet. Het voorste deel daarvan, waarin planologisch een zelfstandige woning aanwezig mocht zijn, is gesloopt. Per saldo worden er 11 extra woningen toegevoegd. De ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden.</p> <p>Volledigheidshalve is in de toelichting aangegeven dat er binnen het bestaand bebouwd gebied van Nijnsel, momenteel geen locaties aanwezig of geschikt zijn te maken om te kunnen voorzien in de actuele lokale woningbehoefte. De nu nog onbebouwde gronden in het bestaand bebouwd gebied van Nijnsel, kunnen niet de ruimte bieden voor in totaal 12 woningen/wooneenheden. Bovendien zouden hierdoor belangrijke functies voor de leefbaarheid komen te vervallen, dan wel wordt er gebouwd op milieuhygiënische ongewenste plekken.</p> |
| c. | <p>De aard en omvang van het project zijn niet acceptabel. De directe omgeving van Huisakkerweg 5 is te kenmerken als voormalige agrarische locaties. Er zijn vooral vrijstaande woningen gelegen, waarbij in een aantal gevallen hobbymatig dieren worden gehouden. Een ontwikkeling van 13 woningen past niet bij het karakter van deze landelijke buurt.</p> | <p>In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het ruimtelijk-stedenbouwkundig model. Door de bouwmassa's te positioneren als in het ruimtelijk stedenbouwkundig model krijgt het erf de opbouw van een boerenerf terwijl het zicht op het te behouden deel van de langgevelboerderij behouden blijft. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf. Ook qua toegelaten bouwhoogten wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige bouwhoogten in de omgeving. Hiermee is sprake van een acceptabele en kwalitatief goede invulling. Volledigheidshalve kan worden vermeld dat de initiatiefnemer voornemens is om de vereiste inspanning in het kader van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' in het plangebied te investeren. De wijze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | waarop dit gebeurd wordt verwoord in een landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan dat als bijlage aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| d. | Er wordt geen degelijke verantwoording gegeven op artikel 3.2 uit de Verordening ruimte. Reclamant is van mening dat getoetst moet worden aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij 25% van de waardevermeerdering aan het landschapsfonds moet worden afgedragen. Bovendien is de vereiste kwaliteitsverbetering nog onvoldoende ingevuld en niet juridisch-planologisch geborgd. | <p>In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd. Wij constateren dat de paragraaf inderdaad kan leiden tot verwarring. Terecht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan echter geconcludeerd dat de ontwikkeling valt aan te merken als ‘stedelijke uitbreiding’ waarvoor een inspanningsverplichting geldt van 1% van de uitgifteprijs. De genoemde inspanningsverplichting van 25% van de waardevermeerdering van de gronden is van toepassing op ‘niet planmatige ontwikkeling’ en is daardoor niet van toepassing. Bij de afweging is gebruik gemaakt van de definitie die is opgenomen in de gemeentelijke Regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode’, waarin onder ‘niet planmatige ontwikkelingen ‘afzonderlijke initiatieven in het buitengebied’ wordt verstaan. Daar is in dit geval geen sprake van. Bovendien spreekt de provinciale Handreiking bij stedelijke uitbreidingen van de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties. Hier is in voorliggend geval wel sprake van. Terecht is daarom aangesloten bij een inspanningsverplichting van 1% van de uitgifteprijs van de gronden.</p> <p>De wijze waarop dit gebeurd wordt door de initiatiefnemer beschreven in een landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan dat aan de regels van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Hiermee is de juridische borging een feit. Uitgangspunt hierbij is dat de landschappelijke inpassing, in tegenstelling tot hetgeen is beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ter plaatse kwaliteit toegevoegd.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| m. | <p>Er worden ruim drie keer zoveel woningen mogelijk gemaakt. Er vindt maar een beperkte verkeersaantrekkende werking plaats volgens het bestemmingsplan. Deze stelling is niet verder, en daarmee onvoldoende, onderbouwd. Ook is geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een 24-uurs-zorgwoning.</p>                                                                                                                                                                                                                   | <p>In de toelichting is aangegeven dat de toevoeging van 11 nieuwe woningen (al dan niet met ondergeschikte zorgfuncties) slechts een beperkte toename van het verkeer met zich mee brengt. Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zal de verkeerstoename circa 57-66 ritten per etmaal bedragen. Dit is zowel in absolute als relatieve zin beperkt. De inrichting van de Huisakkerweg is geschikt om het beperkte extra verkeer adequaat af te wikkelen. In de toelichting zal dit verduidelijkt worden.</p>                                                                                                                              |
| n. | <p>Gesteld wordt dat kan worden volstaan met de huidige in- en uitrit voor de beoogde situatie. De huidige in- en uitrit is 5 meter. Dit is een normale breedte voor één woning. Uitgaande van de situatie dat op piekmomenten meerdere auto's het terrein op- en/of af willen, ontstaat een knelpunt ter hoogte van Huisakkerweg 5. Dit heeft gevolgen voor de doorstroming van de Huisakkerweg en mogelijk zelfs voor de kern van Nijnsel.</p>                                                                                                | <p>Bedoeld is dat <i>de locatie</i> van de huidige in-uitrit wordt gebruikt voor de nieuwe in-uitrit. Het bestemmingsplan sluit aanpassingen aan deze in-uitrit niet uit en biedt ruimte om een ontsluitings-/wegprofiel van circa 13 meter aan te leggen. Bij uitvoering wordt bekeken op welke wijze de in-uitrit exact wordt vormgegeven. De aantallen extra verkeer zijn zodanig gering dat deze niet zullen leiden tot problemen in de afwikkeling of doorstroming. Uitgaande van een aantal van 57-66 ritten per etmaal extra, zou dit op een druk moment om 10-12 ritten per uur gaan. Dit zijn geen aantallen waarbij de afwikkeling of doorstroming op erftoegangswegen in het geding is.</p> |
| o. | <p>Of voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform artikel 9 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is totaal niet te controleren. Zo is de voorgenomen oppervlakten van de verschillende woningen onbekend, en is niet te controleren of er voldoende parkeerplaatsen conform het geldende beleid worden gerealiseerd. Uit de toelichting volgt dat op de locatie 24 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit betekent dat er 2 parkeerplaatsen te weinig aanwezig zijn, waardoor parkeren op eigen terrein niet verzekerd is.</p> | <p>De parkeerbalans is in de toelichting opgenomen. Aangetoond is dat het plan voldoende ruimte biedt om het parkeren binnen het plangebied adequaat op te lossen. Volledigheidshalve wordt de onderbouwing verder uitgewerkt, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met de worst case situatie waarbij elke woning beschikt over een beroep-aan-huis. De onderbouwing gaat vergezeld van een duidelijke inrichtingstekening waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend.</p> <p>In artikel 9 van de regels is bovendien geborgd dat parkeren binnen het plangebied dient plaats te vinden. Indien niet voldaan</p>                                                                                   |

|    |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                       | wordt aan de opgenomen parkeernormen dat kan geen omgevingsvergunning worden verleend. Hiermee is in voldoende mate zeker gesteld dat er geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving ontstaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| p. | Voor parkeren geldt dat niet de maximaal planologische mogelijkheden zijn onderzocht. | Het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid is een van de voorwaarden waaraan initiatieven waarvoor een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen getoetst worden. Per geval zal een afweging plaatsvinden. De mogelijkheden die binnen de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden zijn geboden, betreffen algemene afwijkingsbevoegdheden die binnen de voormalige gemeente van toepassing zijn en geen betrekking hebben op een specifieke locatie. Bij deze afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden gesteld die moeten borgen dat toepassing van deze bevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.<br>Uit jurisprudentie van de Raad van State - onder meer de uitspraak van 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2618 en 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3435 – blijkt dat de raad bij het opnemen van dergelijke afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan in beginsel kan volstaan met de afweging of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Daar is in dit geval sprake van. |

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- In de paragraaf 'verkeer en parkeren' wordt de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt en wordt ingegaan op de effecten daarvan op de omgeving. Ter verduidelijking wordt de locatie van de parkeerplaatsen gevisualiseerd en wordt de onderbouwing verder uitgewerkt, waarbij de worst case situatie in de onderbouwing wordt betrokken.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker gemotiveerd dat de beoogde plannen passen binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken. Hiertoe wordt duidelijkheid gegeven over het beoogde programma. Ook wordt in de regels geborgd dat de nieuwe woningen in het sociale segment moeten zitten.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker vermeld dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het initiatief, maar dat desondanks uitgebreid is bekeken of er binnen bestaande stedelijk gebied alternatieve locaties voorhanden zijn. Duidelijker gemotiveerd wordt dat er geen passende alternatieven zijn.

**Zienswijze 3 – Ingekomen 7 augustus 2017**  
**<reclamant 3>**

|    | <b><i>Samenvatting</i></b>                                                                                                                                                                       | <b><i>Reactie</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | De privacy en het uitzicht van reclamanten worden aangetast doordat in directe nabijheid van hun perceel 12 (sociale huur)woningen gebouwd worden. Hiermee treedt waardedaling van de woning op. | Niet uitgesloten is dat reclamant en andere direct omwonenden van het plangebied te maken zullen krijgen met een vermindering van privacy en uitzicht. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden is echter geen sprake, onder meer gelet op het aantal woningen en de afstand tot omliggende woningen. Indien reclamant van mening is, dat hierdoor waardevermindering voor diens woonperceel optreedt, kan daartoe een verzoek om planschade worden ingediend. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling voor vergoeding van planschade als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan. Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. |
| b. | De aaneengesloten bouw van de woningen past totaal niet in het karakter van de omgeving, omdat in de huidige situatie sprake is van vrijstaande woningen.                                        | Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met de kwaliteiten en de potentie van de locatie. Eén van de belangrijkste uitgangspunten bij de planontwikkeling is het behouden van het zicht vanaf de Huisakkerweg op het te behouden deel van de langgevelboerderij. De andere bebouwing dient zich zo te schikken dat deze boerderij zichtbaar blijft en visueel gezien het belangrijkste ge-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>bouw op het erf is. Een ander uitgangspunt is het oriënteren van in elk geval één bouwmassa op de Huisakkerweg, op deze wijze wordt aangesloten bij de overige bebouwing langs de Huisakkerweg die overwegend georiënteerd is op deze weg. Ook qua toegelaten bouwhoogten wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige bouwhoogten in de omgeving.</p> <p>Hiermee is sprake van een acceptabele en kwalitatief goede invulling. Volledigheidshalve kan worden vermeld dat de initiatiefnemer voornemens is om de vereiste inspanning in het kader van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' in het plangebied te investeren. De wijze waarop dit gebeurt wordt verwoord in een landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan dat als bijlage aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.</p> |
| c. | Door de bouw van 12 (sociale huur)woningen in de nabijheid van het perceel van reclamant wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de effecten van de geplande bewoning aan Huisakkerweg 5 in relatie tot de omwonenden. | Woningen worden niet aangemerkt als milieubelastende functies. Hinder vanuit woningen wordt daarmee, vanuit planologisch oogpunt niet verwacht. Desalniettemin concluderen wij dat er wel degelijk sprake kan zijn van extra stemgeluid. Dit is echter inherent aan het wonen in een dorpse omgeving en wordt niet als onaanvaardbaar beschouwd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Bovendien wordt opgemerkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen dusdanig laag is, dat ook deze toename niet leidt tot een onevenredige toename van de geluidbelasting. Onevenredige geluidhinder afkomstig van de woningen is daarmee uitgesloten.                                                                                                                 |
| d. | Het plan aan de Huisakkerweg leidt tot een forse toename van de verkeersdruk in de, nu nog, rustige woonomgeving.                                                                                                                                               | In de toelichting is aangegeven dat de toevoeging van 11 nieuwe woningen slechts een beperkte toename van het verkeer met zich mee brengt. Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zal de verkeerstoename circa 57-66 ritten per etmaal bedragen. Dit is                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  | <b><i>Samenvatting</i></b> | <b><i>Reactie</i></b>                                                                                                                                                                                       |
|--|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                            | zowel in absolute als relatieve zin beperkt. De inrichting van de Huisakkerweg is voldoende geschikt om het beperkte extra verkeer adequaat af te wikkelen. In de toelichting zal dit verduidelijkt worden. |

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting op het punt van verkeersafwikkeling verduidelijkt.

#### Zienswijze 4 – Ingekomen 9 augustus 2017

##### Provincie Noord-Brabant

|    | <b><i>Samenvatting</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b><i>Reactie</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | Als invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een bedrag gestort dat aan een fysieke verbetering dient te worden besteed. Hierbij wordt vanuit het ontwerpplan echter niet concreet aangegeven welke kwaliteitsverbetering zal worden gerealiseerd. U geeft aan als gemeente niet over een Groenfonds te beschikken, maar in plaats daarvan dit nog vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De vereiste kwaliteitsverbetering is hiermee nog voldoende ingevuld, en niet juridisch-planologisch geborgd. | In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd. Wij constateren dat de paragraaf kan leiden tot verwarring. De wijze waarop de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd wordt beschreven in een landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan dat aan de regels van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Hiermee is de juridische borging een feit. Uitgangspunt hierbij is dat de landschappelijke inpassing, in tegenstelling tot hetgeen is beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ter plaatse kwaliteit toegevoegd. Ook in de met Woonmeij te sluiten anterieure overeenkomst wordt de vereiste kwaliteitsverbetering geborgd. |

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo is in de toelichting aangegeven hoe de kwaliteitsverbetering concreet wordt gerealiseerd. De realisatie en in stand houding van de gerealiseerde landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

**Ambtshalve wijzigingen**

- De ladder voor duurzame verstedelijking is in 2017 gewijzigd. In de toelichting wordt de meest actuele versie, zoals opgenomen in het Bor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.
- In de toelichting worden de resultaten van de doorlopen procedures beschreven, waarbij bijgevoegde Nota zienswijzen geanonimiseerd aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.
- De plannaam zoals zichtbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gehanteerde plannaam in de regels en de toelichting worden in overeenstemming gebracht. De plannaam luidt 'Bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel'. Daarnaast wordt de juiste IMRO-codering opgenomen.

