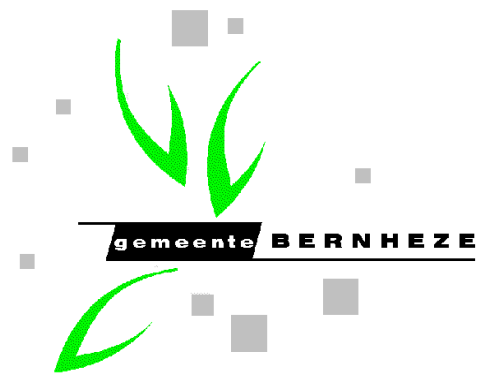




Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther

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

Zienswijzefase

Op 28 november 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 Heeswijk-Dinther' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPHoofdstr454749HD-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn een reactie van de provincie.

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 ontwerpbestemmingsplan.

Inloopavond

Op 4 januari 2024 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Op deze dag is er door omwonenden en geïnteresseerden gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen. De gemeente is als toehoorder een gedeelte van de middag aanwezig geweest.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 7 zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	15 januari 2024	16 januari 2024	56828
Zienswijze 2	30 januari 2024	31 januari 2024	56824
Zienswijze 2a	15 januari 2024	16 januari 2024	57059
Zienswijze 3	14 januari 2024	17 januari 2024	56975
Zienswijze 4	15 januari 2024	16 januari 2024	56824
Zienswijze 5	14 januari 2024	17 januari 2024	56981
Zienswijze 6	14 januari 2024	17 januari 2024	56978
Zienswijze 7	14 januari 2024	17 januari 2024	56972

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 Heeswijk-Dinther'.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is en de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van behoefte aan de ontwikkeling dient te bevatten. Deze ontbreekt volgens de reclamant. De toelichting van de Ladder voor duurzame verstedelijking bevat geen beschrijving van de behoefte, omdat er sprake zou zijn van een inbreidingslocatie. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een functiewijziging met ruimtelijke impact, waardoor er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder geeft de reclamant aan dat wanneer de Ladder voor duurzame verstedelijking, gemotiveerd zou moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.
2. Reclamant geeft aan dat de regionale behoefte niet onderbouwd is en de harde plancapaciteit niet betrokken is. Dit zou in strijd zijn met de jurisprudentie. Hierbij wordt ingegaan dat het niet alleen om kwantitatieve behoefte gaat, maar dat het ook om kwalitatieve behoefte kan gaan, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.
3. Reclamant stelt dat het bouwblok circa 11 meter naar voren komt ten opzichte van het pand van de voormalige Rabobank, waardoor de bebouwing pal aan de Hoofdstraat komt te liggen. Ook zullen de appartementencomplexen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Een dergelijk kolossaal gebouw zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing past volgens reclamant niet aan de Hoofdstraat. Volgens de reclamant wordt er niet voldaan aan de criteria van de Welstandsnota. Reclamant geeft ook aan dat onvoldoende gemotiveerd is dat de voorgenomen bebouwing, na het doorvoeren van een kleine 'draaiing' aanvaardbaar is.
4. Reclamant geeft aan dat gelet op de bouwmassa en bouwhoogte, een verlies van privacy, zon en licht gaat plaatsvinden. Als mede ook voor een verminderde opbrengst van zijn zonnepanelen. Hierbij verzoekt reclamant om nader onderzoek.
5. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met de Woonvisie 2022-2026. In de woonvisie is beschreven dat met name in de kern Heeswijk-Dinther behoefte is aan sociale huurwoningen. Ingevolge het woningbouwprogramma dient minimaal 25% aan sociale huur te worden gerealiseerd. Het huidige plan voldoet daaraan niet, nu geen enkele sociale huurwoning wordt gerealiseerd.
6. Het plan is volgens de reclamant in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder een goede belangenafweging, omdat er geen verkeersonderzoek is gedaan naar de wijze van verkeersafwikkeling van beide appartementencomplexen uit het plan. Daarnaast is het plan in strijd met het motiveringsbeginsel omdat enkel wordt gesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen minimaal zal zijn. Deze stelling is namelijk niet onderbouwd. Ook leidt het ontsluiten via 1 ontsluitingsweg tot potentieel gevaarlijke situaties volgens reclamant. Verkeerslawaai verdient vervolgens van reclamant meer aandacht dan thans aan de orde is gekomen, ook uit het onderzoeksrapport blijkt dat er mogelijk nadere eisen moeten worden gesteld.
7. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat er een parkeerstrook aan de Hoofdstraat met 8 parkeervakken verdwijnt. Reclamant is van mening

dat de gemeente zich aan dient te trekken dat er onvoldoende openbare parkeergelegenheid is in (de nabijheid van) het centrum van Heeswijk-Dinther.

8. Reclamant geeft aan dat er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, maar in de parkeernormennota staat een norm van 1,8 binnen het centrum waar toe onderhavig locatie behoort. Verder geeft reclamant aan dat een eerder plan op deze locatie uitging van een minder ver naar voren komend bouwplan waarbij 4 openbare parkeerplaatsen gehandhaafd bleven. Reclamant geeft ook aan dat de onderzoeken van De Roever, uitgaan van 25 appartementen, terwijl de toelichting uitgaat van 27 appartementen. De stukken dienen hierop te worden aangepast volgens reclamant.

9. Volgens reclamant wordt niet genoemd dat ook 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing is en geldt er op de projectlocatie een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Reclamant verzoekt om dit nader te onderzoeken en de toelichting en bijlagen er op aan te passen.

10. Reclamant geeft aan dat ingevolge artikel 3:105 BW jo artikel 3:306 BW verjaring van toepassing is op de twee parkeerplaatsen aan de zijkant van de woning. Reclamant is van mening dat op grond van verjaring, reclamant eigenaar is geworden van de 2 parkeervakken en er sprake is van erfdiensbaarheid om vanaf de Hoofdstraat te komen en naar de 2 parkeervakken te gaan. Volgens reclamant is hierdoor het ontwerpbestemmingsplan niet uitvoerbaar, omdat de uitweg wordt belemmerd door de voorziene bebouwing.

Reactie gemeente

1. Reclamant is onjuist in zijn beredenering. In de toelichting van het bestemmingsplan, op pagina's 10-11-12 wordt onderbouwd hoe het plan voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er wordt geconcludeerd dat het plan hieraan voldoet en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed mogelijk maakt.

2. De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In de nieuwe 'Ladder voor verstedelijking' wordt niet nader bepaald voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Er kan worden gesteld dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

3. Het ontwerp van het appartementencomplex is op 6 maart 2024 besproken met de welstandscommissie. Op basis van dit overleg zijn de voor- en zijgevels van de te bouwen appartementen gewijzigd. In de linker en rechter zijgevel zijn op de begane grond een tweetal gevelopeningen opgenomen. In de vorige opzet sloot de terreinverharding direct aan op deze gevel, waardoor het wat hard over kwam, deze terreinverharding heeft deels plaatsgemaakt voor een kwalitatieve groenstrook.

Daarnaast is de uitstraling van de voorgevel gewijzigd door bij het linker en middelste gevelsegment een (schijn)entree aan te brengen. In het middelste segment is variatie in de gevelopening aangebracht door middel van Franse balkons en de hekwerken zijn altijd binnen de gevelsegmenten opgenomen. Hierdoor voert het de ondertoon in het totale gevelbeeld. Wat

betreft de dakkapellen is de middelste dakkapel als enkel dakkapel uitgevoerd, in plaats van twee kozijnen te gebruiken.

Het aangepaste ontwerp is met een omgevingsadvies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit voorgelegd en door hen akkoord bevonden. De aangebrachte wijzigingen en de verdere uitwerking passen bij het dorpsse karakter en zijn aangepast in voorliggend bestemmingsplan.

4. In een dorpsse centrumontwikkeling waar woningen gerealiseerd worden volgens de nieuwste standaarden en eisen is het niet onredelijk om in een wijziging van het bestemmingsplan uit te gaan van 1 meter hogere bouwhoogte. Zowel in de bestaande situatie als in de toekomstige is er sprake van een mogelijke afwijking van 10%, dus daar is geen verschil te herkennen. Het nieuwe gebouw komt ongeveer 3 meter verder naar achteren te staan. Bij het uitzicht zal hierdoor de kijkhoek niet verschillen en door de oostelijke ligging is er qua bezonning voor reclamant nauwelijks verschil.

In een ontwikkeling van het dorpscentrum, waarbij woningen conform de recentste normen en voorschriften worden gerealiseerd, wordt het als redelijk beschouwd om bij een wijziging van het bestemmingsplan uit te gaan van een verhoging van de bouwhoogte met 1 meter. Zowel in de huidige als toekomstige situatie bestaat de mogelijkheid van een afwijking van maximaal 10%, waardoor er geen verschil is. Het nieuwe gebouw zal naar schatting ongeveer 3 meter verder naar achteren worden geplaatst. Dit resulteert niet in een significante verandering van het uitzicht, en gezien de oostelijke oriëntatie zal er minimaal verschil zijn in bezonning voor reclamant.

5. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee appartementengebouwen, die qua schaal wel groter zijn dan de meeste omliggende bebouwing, maar in een dorpscentrum (het oude centrum van Heeswijk) passen in de schaal.

In de reeds vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt gesproken over innovatief inbreiden: compact, betaalbaar en met een divers woningaanbod. De visie vanuit stedenbouw is dat het dorpsse karakter met dit gebouw niet wordt aangetast. En door architectonische aanpassingen zoals diverse soorten gevels, verspringende gevels, verspringende dakranden en diverse dakvlakken is gezorgd dat het gebouw oogt net als een aantal gebouwen met een kleinere schaal. Er is voldoende gemotiveerd waarom dit bouwplan past in de omgeving.

Het bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van 36 appartementen en voorziet in de vraag naar woningbouw binnen het stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de diversiteit aan woningtypen benadrukt, waarbij specifiek wordt vermeld dat 26 van de 36 appartementen beschikbaar zullen zijn als 'goedkope koop' of 'betaalbare koop'. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan woningbouw. De reclamant heeft terecht opgemerkt dat er geen sociale huurwoningen worden ontwikkeld. Dit kan deels worden toegeschreven aan het langdurige ontwikkelingsproces van dit bestemmingsplan, waar destijds geen afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen.

Goedkope koop	31%	11	11 appartementen < 260.000
Betalbare koop	42%	15	15 appartementen < 355.000
Middeldure koop	3%	1	1 appartementen < 385.000
Dure koop	25%	9	9 appartementen > 385.000

Woningbouw categorieën bestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther'

6. Reclamant verwijst naar het verkeerslawaaionderzoek uitgevoerd door bureau Roever, dat zich richt op de geluidbelasting op de nieuwe gevels. Het cruciale punt hierbij is de nauwkeurigheid van de gemeten afstand tot de gevel. Bovendien is reclamant onjuist in zijn argumentatie, aangezien de toelichting van het bestemmingsplan uitgaat van de realisatie van 36 appartementen. Verder zijn er specifieke voorschriften vastgesteld met de betrekking tot de uitvoering van de appartementen, welke zullen worden beoordeeld tijdens de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

7. De 8 parkeerplaatsen waar reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

8. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

9. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan dat het plangebied een archeologische waarde kent van 1, 2 en 3, wat inderdaad duidt op een aanzienlijke archeologische waarde. Reclamant beweert dat de waarde 1 ontbreekt in de toelichting. Het klopt dat de waarde 1 niet nader is toegelicht, maar deze is aangehaald in het archeologisch onderzoek op pagina 14 en heeft geen ingrijpende gevolgen voor het bestemmingsplan. Bovendien zijn er inventariserende booronderzoeken en proefsleuvenonderzoeken uitgevoerd, waarin de archeologische waarden op het perceel zijn vastgesteld. Deze onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

10. Reclamant is onjuist in zijn beredenering. Reclamant heeft hierover eerder een brief van de gemeente ontvangen waarin uiteen wordt gezet dat er geen sprake is van verkrijgende verjaring, noch van verkrijging van een erfdienstbaarheid. De brief en de afwijzing op de beroepen op verjaring zijn geen besluiten in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat gelet op de artikelen 7:1 en 8:1 van die wet, daartegen geen bezwaar/beroep openstaat. In diezelfde brief is ook aangegeven dat reclamant zich hiervoor kan wenden tot de civiele rechter. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar geacht en de toegang van de uitweg waar reclamant naar verwijst wordt niet hersteld. Er wordt een overeenkomst met reclamant en de initiatiefnemer gesloten over het gebruik van parkeerplaatsen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

**Zienswijze 2 – d.d. 15 januari 2024, binnengekomen 16 januari 2024,
D/56824**

Samenvatting

1. Reclamant dient een zienswijze in waarin bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogte van het plan, omdat dit schadelijk wordt geacht voor het oude dorpszicht dat nog zeer beperkt aanwezig is. Tevens wordt gewezen op de verminderde lichtinval en privacy, wat de kwaliteit van wonen voor de reclamant niet ten goede komt.
2. Reclamant wijst op het te snel rijdende en zware verkeer dat langs komt. Door te toevoeging van meer parkeerplaatsen zullen de verkeersbewegingen toenemen.

Reactie gemeente

1. Reclamant verwijst naar het gebouw aan de Mgr. Van Oorschotstraat 9. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, dit is 1 meter hoger dan in het huidige bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is toegestaan voor deze locatie. Wat betreft de schaal van de straat zal het nieuwe gebouw één van de hogere gebouwen zijn, maar het zal niet het hoogste gebouw worden in de straat en in de dorpskern. Het gebouw past stedenbouwkundig gezien qua schaal in een dorpsstraat in de historische kern van Heeswijk waar meer voorbeelden zijn te vinden van deze schaal. Het aanzicht is door welstand beoordeeld en akkoord bevonden.

De verminderde lichtinval zal minimaal zijn aangezien het gebouw oostelijk is gelegen en net iets noordelijker. De toekomstige dakrand zal hoger zijn dan de dakrand van het huidige gebouw, maar het is niet onevenredig in een centrum-dorpse straat. Op 6 februari 2024 is het ontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan de welstandscommissie. Op basis van dit overleg zijn de voor- en zijgevels van de te bouwen appartementen aan de Hoofdstraat gewijzigd. Het bouwwerk aan de Mgr. Van Oorschotstraat 9 is niet gewijzigd en daarmee akkoord bevonden door de welstandscommissie.

2. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Traverse en de Hoofdstraat die de verkeersafwikkelingen van beide appartementencomplexen verzorgt heeft voldoende capaciteit. Ook de afwikkeling via één uitritconstructie voldoet conform de normen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

Zienswijze 2a – d.d. 15 januari 2024, binnengekomen 16 januari 2024, D/57059

Samenvatting

Reclamant dient een zienswijze in vanuit de opdrachtgever die ook zienswijze 2 heeft ingediend.

1. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan een aanzienlijke aantasting is van zijn woon- en leefklimaat, nu er op kortere afstand opgaande bebouwing wordt gerealiseerd. Dit leidt ook tot aantasting van privacy en lichtinval.

Reclamant wijst erop dat de afstand tussen de nieuwe bebouwing enerzijds en zijn woning plus minus 17 meter bedraagt. De toegestane bouwhoogte was in het voorgaande bestemmingsplan 9 meter, en wordt 10 meter met bovendien een afwijkingpercentage van 10%. Bovendien zullen er 36 woningen worden gerealiseerd.

Reclamant wijst erop dat de effecten van deze bebouwing niet zijn onderzocht. De plantoelichting bevat geen enkele overweging met betrekking tot deze aantasting van privacy, verlies van lichtinval of woon- en leefklimaat. Daarnaast laat de stedenbouwkundige paragraaf zich ook daarover niet uit. Al met al, zal de toename van grotere bouwhoogte wel degelijk een verlies van privacy en woon- en leefklimaat bevatten. Reclamant vindt deze aspecten niet, althans onvoldoende bekeken.

Ook met betrekking tot zonlicht stelt reclamant vast dat er sprake is van een motiveringsgebrek. Er zijn geen zonnestudies gedaan om te impact daarvan in te zien.

2. In het kader van de woonvisie van gemeente Bernheze, stelt reclamant dat de waarden van de categorieën "koop-gestapeld" worden overschreden. Bij het overschrijden van die waarden, waaruit reclamant stelt dat er strijdigheid is met het gemeentelijk beleid, valt er niet in te zien dat er tot deze hoogte gebouwd moet worden.

Het is niet duidelijk wanneer en op basis waarvan de berekening is gemaakt, dat er uit wordt gegaan van dure wooneenheden. Reclamant vraagt een onderbouwing waarom er geen betaalbare woningen worden gebouwd.

3. Met de dermate bouwhoogte en woningcategorie concludeert reclamant dat er sprake is van een onevenredig grote aantasting van zijn woongenot, en dat er in ieder geval sprake is van onvoldoende onderbouwing.

4. Reclamant stelt dat er onvoldoende beoordeling is over de toename van de verkeersdrukke. Reclamant geeft aan dat dit komt door de toevoeging van te veel wooneenheden. Reclamant stelt dat ook hierbij geen tot weinig onderzoek is gedaan met betrekking tot de toename van verkeersbewegingen. Gelet op de belangrijke ontsluitingsweg van Heeswijk-Dinther en 65 voertuigen (gelet op het aantal parkeerplaatsen waarmee gerekend wordt).

Reactie gemeente

1. In het kader van een dorpscentrumontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd volgens de meest recente normen en voorschriften, wordt het als aanvaardbaar beschouwd om bij een wijziging van het bestemmingsplan uit te gaan van een verhoging van de bouwhoogte met 1 meter. Zowel in de huidige als toekomstige situatie kan een mogelijke afwijking van 10% worden vastgesteld, waardoor geen verschil kan worden waargenomen. De afstand van 17 meter tot de woning van reclamant is de bestaande situatie. Het nieuwe gebouw zal ongeveer 3 meter verder naar achteren worden geplaatst, op een afstand van ongeveer 20,5 meter, waardoor het verder van de woning van reclamant zal liggen. Hierdoor zal de kijkhoek niet veranderen en zal er weinig verschil zijn in bezonning voor reclamant vanwege de oostelijke ligging.

De 36 appartementen waarnaar reclamant verwijst, zijn verdeeld over twee gebouwen. Het grotere gebouw, met 28 woningen, bevindt zich aan de Hoofdstraat, terwijl de overige 8 appartementen zich in het gebouw aan de Mgr. Van Oorschotstraat bevinden. Deze appartementen zijn mogelijk vanwege het gebruik van de diepte van de kavel. Niet alle 8 woningen hebben directe invloed op het woonsituatie of leefklimaat van reclamant. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

2. Het bestemmingsplan voorziet met de realisatie van 36 appartementen in een woningbouwbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied, in Heeswijk-Dinther. In de toelichting van het bestemmingsplan is de differentiatie aangegeven en hieruit blijkt dat juist 26 van de 36 appartementen goedkope koop of betaalbare koop zijn. De waarden van 'koop – gestapeld', worden iets overschreden maar gezien de nieuwe gemeentelijke woonvisie en de huidige woningmarkt is dat geen bezwaar. Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwbehoefte.

Goedkope koop	31%	11	11 appartementen < 260.000
Betaalbare koop	42%	15	15 appartementen < 355.000
Middeldure koop	3%	1	1 appartementen < 385.000
Dure koop	25%	9	9 appartementen > 385.000

Woningbouw categorieën bestemmingsplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther'

3. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter vastgelegd, wat 1 meter hoger is dan wat momenteel is toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Bovendien wordt het gebouw 3 meter verder naar achteren geplaatst dan in de huidige situatie het geval is. De initiatiefnemer dient te voldoen aan de eisen voor woningdifferentiatie zoals vastgesteld in de woonvisie van de gemeente. Een appartementengebouw met 8 appartementen, welke een kleiner grondvlak heeft

dan het huidige gebouw, wordt als een redelijke bouwwerk beschouwd binnen deze straat.

4. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementencomplexen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt geboden, zowel voor bewoners als bezoekers, met een capaciteit van 65 parkeerplaatsen. Recentelijk is een nieuwe parkeernorm vastgesteld (op 18 april 2024), wat resulteert in een verminderde behoefte aan parkeerplaatsen voor de categorie appartementen. Concreet worden huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² nu beoordeeld met een parkeernorm van 1,4, terwijl huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', kleiner dan 75 m², een parkeernorm van 1,1 hebben. Het huidige bestemmingsplan hanteert echter nog de oude parkeernorm, wat resulteert in de realisatie van 65 parkeerplaatsen. Met inachtneming van de nieuwe norm zou dit aantal beperkt zijn tot maximaal 43 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er feitelijk 22 parkeerplaatsen 'over' zijn, die beschikbaar kunnen worden gesteld. Hiermee wordt ruim voldaan aan de behoefte aan parkeergelegenheid.
Wat betreft de verkeersafwikkeling via de Traverse en de Hoofdstraat, die beide de verkeersstromen van de appartementencomplexen faciliteren, is er voldoende capaciteit beschikbaar. Bovendien voldoet de verkeersafwikkeling via een enkele uitritconstructie aan de geldende normen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 14 januari 2024, binnengekomen 17 januari 2024, D/56975

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat die zich niet kan vinden in de woondichtheid per hectare. Het voorliggend plan geeft een woondichtheid van 90 woningen per hectare. Dit is ver boven het gemiddelde van de omgeving, aangezien het nu 30 woningen per hectare is. Reclamant geeft ook aan dat er landelijk gezien voor stedelijk gebied ongeveer 60 woningen per hectare wordt gehanteerd. Reclamant haalt de beleidsnota's welstand, structuurvisie en de omgevingsvisie aan. Hierin wordt overal gesproken over het versterken van het dorpse karakter. Reclamant verzoekt om de norm van het dorpse karakter van circa 20 woningen per hectare ook aan te houden in het bestemmingsplan, om zo het dorpse karakter van de oude kern van Heeswijk te behouden.
2. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 28 appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het voorste gedeelte van perceel 4948, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
3. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 8 appartementen aan de Monseigneur van Oorschotstraat 9 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het gedeelte van het plangebied, perceel 4745, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
4. Reclamant vraagt zich af of er voldaan wordt aan de parkeernorm, gezien de 10 parkeerplaatsen die gaan verdwijnen. Reclamant geeft aan dat er op dit moment al een

hoge parkeerdruk is en wijst op het gemeentelijk beleid. De parkeernormnota schrijft dat er met nieuwe bouwinitiatieven geen parkeerproblemen veroorzaakt mogen worden. Reclamant wijst ook aan dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet correct is. Reclamant zegt dat de appartementen met een vloeroppervlak van 60 m², 72 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze zijn momenteel niet voorzien op eigen terrein. Reclamant ziet graag dat het plan aangepast wordt zodat de huidige parkeerdruk niet wordt verhoogd.

5. Reclamant maakt bezwaar tegen het afwijken van de bouwregels:
 - Reclamant stelt dat de hoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen in de huidige regels gehandhaafd moeten worden.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 9.2 de ondergeschikte bouwdelen geheel vervallen moeten worden, gezien dit alleen maar meer mogelijkheden geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels artikel 11.1 ook geheel vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 14.1 overgangsrecht bouwen, ook vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat de omringde panden een maximale hoogte hebben van 9 meter. Reclamant ziet dat in 9 meter 3 bouwlagen goed te realiseren zijn. Graag ziet de reclamant de bouwhoogte aangepast worden, naar maximaal 9 meter, in overeenstemming met omliggende bebouwing.

Reactie

1. Reclamant verwijst naar de dichtheid van het plangebied, maar wanneer deze gemeten wordt voor een appartementencomplex met omliggende parkeerplaats dan levert dat uiteraard een hoge dichtheid op. Het meten van zulke beperkte oppervlakten geeft altijd een vertekend beeld. Het is niet mogelijk om op basis van enkele kavels te rekenen en de daarop aanwezige woningen te tellen als maatvoering. Met het bestemmingsplan worden twee appartementengebouwen toegestaan, die qua schaal wel groter zijn dan de meeste omliggende bebouwing, maar in een dorpscentrum (het oude centrum van Heeswijk) wel passen in de schaal.

In de reeds vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt gesproken over innovatief inbreiden: compact, betaalbaar en met een divers woningaanbod. De visie vanuit stedenbouw is dat het dorpse karakter met dit gebouw niet wordt aangetast. En door architectonische aanpassingen zoals diverse soorten gevels, verspringende gevels, verspringende dakranden en diverse dakvlakken is gezorgd dat het gebouw oogt net als een aantal gebouwen met een kleinere schaal.

2. Het ontwerp van het appartementencomplex is op 6 februari 2024 besproken met de welstandscommissie. Naar aanleiding van dit overleg zijn aanpassingen doorgevoerd aan de voor- en zijgevels van de beoogde appartementen. In de linker- en rechterzijgevel op de begane grond zijn twee extra gevelopeningen toegevoegd. Voorheen grensde de verharde terreinoppervlakte direct aan deze gevels, deze verharding is gedeeltelijk vervangen door een kwalitatieve groenstrook.

Bovendien is de uitstraling van de voorgevel aangepast door bij het linker en middelste segment van de gevel een (schijn)entree te integreren. In het middelste segment is variatie aangebracht in de gevelopeningen door Franse balkons toe te voegen, waarbij de balustrades altijd binnen de gevelsegmenten zijn geplaatst, wat bijdraagt aan de samenhang van het totale gevelbeeld. Wat betreft de dakkapellen is ervoor gekozen om

het middelste dakkapel als enkelvoudige dakkapel uit te voeren in plaats van twee afzonderlijke kozijnen te gebruiken.

Het aangepaste ontwerp is als omgevingsadvies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die het heeft goedgekeurd. De doorgevoerde wijzigingen en verdere uitwerking zijn in lijn met het dorpse karakter en zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3. *Zie reactie 2 van deze zienswijze.*
4. De 10 parkeerplaatsen waar reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor de categorie appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van en voldaan de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Traverse en de Hoofdstraat die de verkeersafwikkelingen van beide appartementencomplexen verzorgt heeft voldoende capaciteit. Ook de afwikkeling via één uitritconstructie voldoet conform de normen.

5. Reclamant verwijst naar de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan en benadrukt onder andere de maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan specificeert een maximale bouwhoogte van 10 meter, wat een verhoging van 1 meter inhoudt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

Verder merkt reclamant op dat de ondergeschikte bouwdelen volledig zouden moeten verdwijnen. Dit is echter niet haalbaar, aangezien ondergeschikte bouwdelen essentieel zijn bij de constructie van een gebouw, zowel uit technisch als architectonisch oogpunt. Deze elementen dragen bij aan het visueel harmoniseren van een gebouw met het straatbeeld. Wat betreft de algemene afwijkingsregels, zoals vastgelegd in artikel 11.1, deze zijn een standaard bepaling in het bestemmingsplan van de gemeente Bernheze en dienen dus opgenomen te worden zonder uitzondering. Tevens wijst reclamant op artikel 14.1 betreffende het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit artikel is echter niet van toepassing voor dit plan, aangezien de bestaande bouwwerken zullen worden gesloopt

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

**Zienswijze 4 – d.d. 15 januari 2024, binnengekomen 16 januari 2024,
D/56619**

Samenvatting

1. De provincie stelt dat er afspraken zijn met gemeenten, waaronder de gemeente Bernheze, om de juiste woningen op de juiste plekken te bouwen. Met als doel om de woningbouw te versnellen. Daarin is afgesproken dat elke gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen zal gaan realiseren waarbij 2/3 uit het betaalbare segment vallen. In dit specifieke project wordt er niet voldaan aan de afspraken uit de woondeal. In de toelichting van het plan wordt onvoldoende onderbouwd waarom er niet wordt voldaan aan de afspraken. Reclamant stelt dat de doelstellingen van de woondeal in dit project of andere projecten gecompenseerd moeten worden.

Reactie

1. In juli 2021 is het plan ingediend bij de provincie Noord-Brabant in het kader van wettelijk vooroverleg. Op 9 september 2021 werd een formele reactie ontvangen waarin werd bevestigd dat het plan in lijn is met de provinciale belangen. Er heeft ambtelijk contact plaatsgevonden met de provincie, waarbij werd vastgesteld dat het vooroverleg niet correct was gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan in het zaakregistratiesysteem. Desondanks is bevestigd dat de provincie positief staat tegenover dit plan en dat zij begrip tonen voor het feit dat enkele jaren geleden andere afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar met betrekking tot het woningbouwprogramma, waarbij minder sociale huurwoningen waren betrokken dan wat momenteel regionaal is overeengekomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 5 – d.d. 14 januari 2024, binnengekomen 17 januari 2024,
D/56981**

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat hij zich niet kan vinden in de woondichtheid per hectare. Het voorliggend plan heeft een woondichtheid van 90 woningen per hectare. Dit is ver boven het gemiddelde van de omgeving, aangezien het nu 30 woningen per hectare is. Reclamant geeft ook aan dat er landelijk gezien voor een stedelijk gebied ongeveer 60 woningen per hectare wordt gehanteerd. Reclamant haalt de beleidsnota's welstand, structuurvisie en de omgevingsvisie aan. Hierin wordt overal gesproken over het versterken van het dorpse karakter. Reclamant verzoekt om de norm van het dorpse karakter van circa 20 woningen per hectare ook aan te houden in het bestemmingsplan, om zo het dorpse karakter van de oude kern van Heeswijk te behouden.

2. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 28 appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het voorste gedeelte van perceel 4948, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
3. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 8 appartementen aan de Monseigneur van Oorschootstraat 9 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het gedeelte van het plangebied, perceel 4745, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
4. Reclamant vraagt zich af of er voldaan wordt aan de parkeernorm, gezien de 10 parkeerplaatsen die gaan verdwijnen. Reclamant geeft aan dat er op dit moment al een hoge parkeerdruk is en wijst op het gemeentelijk beleid. De parkeernormnota schrijft dat er met nieuwe bouwinitiatieven geen parkeerproblemen veroorzaakt mogen worden. Reclamant wijst er ook op dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet correct is. Reclamant zegt dat de appartementen met een vloeroppervlak van 60 m², 72 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze zijn momenteel niet voorzien op eigen terrein. Reclamant ziet graag dat het plan aangepast wordt zodat de huidige parkeerdruk niet wordt verhoogd.
5. Reclamant maakt bezwaar tegen de afwijken van de bouwregels:
 - Reclamant stelt dat de hoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen in de huidige regels gehandhaafd moeten worden.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 9.2 de ondergeschikte bouwdelen geheel vervallen moeten worden, gezien dit alleen maar meer mogelijkheden geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels artikel 11.1 ook geheel vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 14.1 overgangsrecht bouwen, ook vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat de omringde panden een maximale hoogte hebben van 9 meter. Reclamant ziet dat in 9 meter 3 bouwlagen goed te realiseren zijn. Graag ziet reclamant de bouwhoogte aangepast worden, naar maximaal 9 meter, in overeenstemming met omliggende bebouwing.

Reactie

1. Reclamant verwijst naar de dichtheid van het plangebied, maar wanneer deze gemeten wordt voor een appartementencomplex met omliggende parkeerplaats dan levert dat uiteraard een hoge dichtheid op. Het meten van zulke beperkte oppervlakten geeft altijd een vertekend beeld. Het is niet mogelijk om op basis van enkele kavels te rekenen en de daarop aanwezige woningen te tellen als maatvoering. Met het bestemmingsplan worden twee appartementengebouwen toegestaan, die qua schaal wel groter zijn dan de meeste omliggende bebouwing, maar in een dorpscentrum (het oude centrum van Heeswijk) wel passen in de schaal.

In de reeds vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt gesproken over innovatief inbreiden: compact, betaalbaar en met een divers woningaanbod. De visie vanuit stedenbouw is dat het dorpse karakter met dit gebouw niet wordt aangetast. En door architectonische aanpassingen zoals diverse soorten gevels, verspringende gevels, verspringende dakranden en diverse dakvlakken is gezorgd dat het gebouw oogt net als een aantal gebouwen met een kleinere schaal.

2. Het ontwerp van het appartementencomplex is op 6 februari 2024 besproken met de welstandscommissie. Naar aanleiding van dit overleg zijn aanpassingen doorgevoerd aan de voor- en zijgevels van de beoogde appartementen. In de linker- en rechterzijgevel op de begane grond zijn twee extra gevelopeningen toegevoegd. Voorheen grensde de verharde terreinoppervlakte direct aan deze gevels, deze verharding is gedeeltelijk vervangen door een kwalitatieve groenstrook.

Bovendien is de uitstraling van de voorgevel aangepast door bij het linker en middelste segment van de gevel een (schijn)entree te integreren. In het middelste segment is variatie aangebracht in de gevelopeningen door Franse balkons toe te voegen, waarbij de balustrades altijd binnen de gevelsegmenten zijn geplaatst, wat bijdraagt aan de samenhang van het totale gevelbeeld. Wat betreft de dakkapellen is ervoor gekozen om het middelste dakkapel als enkelvoudige dakkapel uit te voeren in plaats van twee afzonderlijke kozijnen te gebruiken.

Het aangepaste ontwerp is als omgevingsadvies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die het heeft goedgekeurd. De doorgevoerde wijzigingen en verdere uitwerking zijn in lijn met het dorpse karakter en zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3. *Zie reactie 2 van deze zienswijze.*
4. De 10 parkeerplaatsen waar reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor de categorie appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van en voldaan de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Traverse en de Hoofdstraat die de verkeersafwikkelingen van beide appartementencomplexen verzorgt heeft voldoende capaciteit. Ook de afwikkeling via één uitritconstructie voldoet conform de normen.

5. Reclamant verwijst naar de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan en benadrukt onder andere de maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan specificeert een maximale bouwhoogte van 10 meter, wat een verhoging van 1 meter inhoudt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

Verder merkt reclamant op dat de ondergeschikte bouwdelen volledig zouden moeten verdwijnen. Dit is echter niet haalbaar, aangezien ondergeschikte bouwdelen essentieel zijn bij de constructie van een gebouw, zowel uit technisch als architectonisch oogpunt. Deze elementen dragen bij aan het visueel harmoniseren van een gebouw met het straatbeeld. Wat betreft de algemene afwijkingsregels, zoals vastgelegd in artikel 11.1, deze zijn een standaard bepaling in het bestemmingsplan van de gemeente Bernheze en dienen dus opgenomen te worden zonder uitzondering. Tevens wijst reclamant op artikel 14.1 betreffende het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit artikel is echter niet van toepassing voor dit plan, aangezien de bestaande bouwwerken zullen worden gesloopt

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

Zienswijze 6 – d.d. 14 januari 2024, binnengekomen 17 januari 2024, D/56978

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat hij zich niet kan vinden in de woondichtheid per hectare. Het voorliggend plan heeft een woondichtheid van 90 woningen per hectare. Dit is ver boven het gemiddelde van de omgeving, aangezien het nu 30 woningen per hectare is. Reclamant geeft ook aan dat er landelijk gezien voor stedelijk gebied ongeveer 60 woningen per hectare wordt gehanteerd. Reclamant haalt de beleidsnota's welstand, structuurvisie en omgevingsvisie aan. Hierin wordt overal gesproken over het versterken van het dorpse karakter. Reclamant verzoekt om de norm van het dorpse karakter van circa 20 woningen per hectare ook aan te houden in het bestemmingsplan, om zo het dorpse karakter van de oude kern van Heeswijk te behouden.
2. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 28 appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het voorste gedeelte van perceel 4948, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
3. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 8 appartementen aan de Monseigneur van Oorschotstraat 9 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het gedeelte van het plangebied, perceel 4745, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
4. Reclamant vraagt zich af of er voldaan wordt aan de parkeernorm, gezien de 10 parkeerplaatsen die gaan verdwijnen. Reclamant geeft aan dat er op dit moment al een hoge parkeerdruk is en wijst op het gemeentelijk beleid. De parkeernormnota schrijft dat

er met nieuwe bouwinitiatieven geen parkeerproblemen veroorzaakt mogen worden. Reclamant wijst ook aan dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet correct is. Reclamant zegt dat de appartementen met een vloeroppervlak van 60 m², 72 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze zijn momenteel niet voorzien op eigen terrein. Reclamant ziet graag dat het plan aangepast wordt zodat de huidige parkeerdruk niet wordt verhoogd.

5. Reclamant maakt bezwaar tegen het afwijken van de bouwregels:
 - Reclamant stelt dat de hoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen in de huidige regels gehandhaafd moeten worden.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 9.2 de ondergeschikte bouwdelen geheel vervallen moeten worden, gezien dit alleen maar meer mogelijkheden geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels artikel 11.1 ook geheel vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 14.1 overgangsrecht bouwen, ook vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat de omringde panden een maximale hoogte hebben van 9 meter. Reclamant ziet dat in 9 meter 3 bouwlagen goed te realiseren zijn. Graag ziet reclamant de bouwhoogte aangepast worden, naar maximaal 9 meter, in overeenstemming met omliggende bebouwing.

Reactie gemeente

1. Reclamant verwijst naar de dichtheid van het plangebied, maar wanneer deze gemeten wordt voor een appartementencomplex met omliggende parkeerplaats dan levert dat uiteraard een hoge dichtheid op. Het meten van zulke beperkte oppervlakten geeft altijd een vertekend beeld. Het is niet mogelijk om op basis van enkele kavels te rekenen en de daarop aanwezige woningen te tellen als maatvoering. Met het bestemmingsplan worden twee appartementengebouwen toegestaan, die qua schaal wel groter zijn dan de meeste omliggende bebouwing, maar in een dorpscentrum (het oude centrum van Heeswijk) wel passen in de schaal.

In de reeds vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt gesproken over innovatief inbreiden: compact, betaalbaar en met een divers woningaanbod. De visie vanuit stedenbouw is dat het dorpse karakter met dit gebouw niet wordt aangetast. En door architectonische aanpassingen zoals diverse soorten gevels, verspringende gevels, verspringende dakranden en diverse dakvlakken is gezorgd dat het gebouw oogt net als een aantal gebouwen met een kleinere schaal.

2. Het ontwerp van het appartementencomplex is op 6 februari 2024 besproken met de welstandscommissie. Naar aanleiding van dit overleg zijn aanpassingen doorgevoerd aan de voor- en zijgevels van de beoogde appartementen. In de linker- en rechterzijgevel op de begane grond zijn twee extra gevelopeningen toegevoegd. Voorheen grensde de verharde terreinoppervlakte direct aan deze gevels, deze verharding is gedeeltelijk vervangen door een kwalitatieve groenstrook.

Bovendien is de uitstraling van de voorgevel aangepast door bij het linker en middelste segment van de gevel een (schijn)entree te integreren. In het middelste segment is variatie aangebracht in de gevelopeningen door Franse balkons toe te voegen, waarbij de balustrades altijd binnen de gevelsegmenten zijn geplaatst, wat bijdraagt aan de samenhang van het totale gevelbeeld. Wat betreft de dakkapellen is ervoor gekozen om het middelste dakkapel als enkelvoudige dakkapel uit te voeren in plaats van twee afzonderlijke kozijnen te gebruiken.

Het aangepaste ontwerp is als omgevingsadvies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die het heeft goedgekeurd. De doorgevoerde wijzigingen en verdere uitwerking zijn in lijn met het dorpse karakter en zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3. *Zie reactie 2 van deze zienswijze.*
4. De 10 parkeerplaatsen waar reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank. Het parkeren dat bij deze 36 appartementen hoort, voldoet aan de parkeernorm zoals vastgesteld in de parkeerverordening, en het huidige restaurantterras zal in de nieuwe situatie worden omgevormd tot een parkeerstrook langs de weg.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor de categorie appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van en voldaan de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Traverse en de Hoofdstraat die de verkeersafwikkelingen van beide appartementencomplexen verzorgt heeft voldoende capaciteit. Ook de afwikkeling via één uitritconstructie voldoet conform de normen.

5. Reclamant verwijst naar de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan en benadrukt onder andere de maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan specificeert een maximale bouwhoogte van 10 meter, wat een verhoging van 1 meter inhoudt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

Verder merkt reclamant op dat de ondergeschikte bouwdelen volledig zouden moeten verdwijnen. Dit is echter niet haalbaar, aangezien ondergeschikte bouwdelen essentieel zijn bij de constructie van een gebouw, zowel uit technisch als architectonisch oogpunt. Deze elementen dragen bij aan het visueel harmoniseren van een gebouw met het straatbeeld. Wat betreft de algemene afwijkingsregels, zoals vastgelegd in artikel 11.1, deze zijn een standaard bepaling in het bestemmingsplan van de gemeente Bernheze en dienen dus opgenomen te worden zonder uitzondering. Tevens wijst reclamant op artikel 14.1 betreffende het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit artikel is echter niet van toepassing voor dit plan, aangezien de bestaande bouwwerken zullen worden gesloopt

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de

welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.

**Zienswijze 7 – d.d. 14 januari 2024, binnengekomen 17 januari 2024,
D/56972**

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat hij zich niet kan vinden in de woondichtheid per hectare. Het voorliggend plan heeft een woondichtheid van 90 woningen per hectare. Dit is ver boven het gemiddelde van de omgeving, aangezien het nu 30 woningen per hectare is. Reclamant geeft ook aan dat er landelijk gezien voor stedelijk gebied ongeveer 60 woningen per hectare wordt gehanteerd. Reclamant haalt de beleidsnota's welstand, structuurvisie en omgevingsvisie aan. Hierin wordt overal gesproken over het versterken van het dorpse karakter. Reclamant verzoekt om de norm van het dorpse karakter van circa 20 woningen per hectare ook aan te houden in het bestemmingsplan, om zo het dorpse karakter van de oude kern van Heeswijk te behouden.
2. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 28 appartementen aan de Hoofdstraat 45 t/m 49 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het voorste gedeelte van perceel 4948, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
3. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een woongebouw van 8 appartementen aan de Monseigneur van Oorschotstraat 9 niet past in het dorpse karakter. Reclamant geeft aan dat het gedeelte van het plangebied, perceel 4745, valt onder de welstandsnota en dat het daarmee niet voldoet aan de welstandscriteria. Reclamant zou graag willen dat het plan wordt aangepast aan de welstandscriteria.
4. Reclamant vraagt zich af of er voldaan wordt aan de parkeernorm, gezien de 10 parkeerplaatsen die gaan verdwijnen. Reclamant geeft aan dat er op dit moment al een hoge parkeerdruk is en wijst op het gemeentelijk beleid. De parkeernormnota schrijft dat er met nieuwe bouwinitiatieven geen parkeerproblemen veroorzaakt mogen worden. Reclamant wijst ook aan dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet correct is. Reclamant zegt dat de appartementen met een vloeroppervlak van 60 m², 72 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze zijn momenteel niet voorzien op eigen terrein. Reclamant ziet graag dat het plan aangepast wordt zodat de huidige parkeerdruk niet wordt verhoogt.
5. Reclamant maakt bezwaar tegen het afwijken van de bouwregels:
 - Reclamant stelt dat de hoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen in de huidige regels gehandhaafd moeten worden.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 9.2 de ondergeschikte bouwdelen geheel vervallen moeten worden, gezien dit alleen maar meer mogelijkheden geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels artikel 11.1 ook geheel vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat in de bouwregels 14.1 overgangsrecht bouwen, ook vervallen moet worden, aangezien dit meer aanleiding geeft tot hoger bouwen.
 - Reclamant stelt dat de omringde panden een maximale hoogte hebben van 9 meter. Reclamant ziet dat in 9 meter 3 bouwlagen goed te realiseren zijn. Graag ziet reclamant de bouwhoogte aangepast worden, naar maximaal 9 meter, in overeenstemming met omliggende bebouwing.

Reactie

1. Reclamant verwijst naar de dichtheid van het plangebied, maar wanneer deze gemeten wordt voor een appartementencomplex met omliggende parkeerplaats dan levert dat uiteraard een hoge dichtheid op. Het meten van zulke beperkte oppervlakten geeft altijd een vertekend beeld. Het is niet mogelijk om op basis van enkele kavels te rekenen en de daarop aanwezige woningen te tellen als maatvoering. Met het bestemmingsplan worden twee appartementengebouwen toegestaan, die qua schaal wel groter zijn dan de meeste omliggende bebouwing, maar in een dorpscentrum (het oude centrum van Heeswijk) wel passen in de schaal.

In de reeds vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt gesproken over innovatief inbreiden: compact, betaalbaar en met een divers woningaanbod. De visie vanuit stedenbouw is dat het dorpse karakter met dit gebouw niet wordt aangetast. En door architectonische aanpassingen zoals diverse soorten gevels, verspringende gevels, verspringende dakranden en diverse dakvlakken is gezorgd dat het gebouw oogt net als een aantal gebouwen met een kleinere schaal.

2. Het ontwerp van het appartementencomplex is op 6 februari 2024 besproken met de welstandscommissie. Naar aanleiding van dit overleg zijn aanpassingen doorgevoerd aan de voor- en zijgevels van de beoogde appartementen. In de linker- en rechterzijgevel op de begane grond zijn twee extra gevelopeningen toegevoegd. Voorheen grensde de verharde terreinoppervlakte direct aan deze gevels, deze verharding is gedeeltelijk vervangen door een kwalitatieve groenstrook. Bovendien is de uitstraling van de voorgevel aangepast door bij het linker en middelste segment van de gevel een (schijn)entree te integreren. In het middelste segment is variatie aangebracht in de gevelopeningen door Franse balkons toe te voegen, waarbij de balustrades altijd binnen de gevelsegmenten zijn geplaatst, wat bijdraagt aan de samenhang van het totale gevelbeeld. Wat betreft de dakkapellen is ervoor gekozen om het middelste dakkapel als enkelvoudige dakkapel uit te voeren in plaats van twee afzonderlijke kozijnen te gebruiken.

Het aangepaste ontwerp is als omgevingsadvies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die het heeft goedgekeurd. De doorgevoerde wijzigingen en verdere uitwerking zijn in lijn met het dorpse karakter en zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3. *Zie reactie 2 van deze zienswijze.*
4. De 10 parkeerplaatsen waar de reclamant naar verwijst zijn openbaar toegankelijk, maar liggen niet in de openbare ruimte en behoorden tot de oude Rabobank.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat aan de achterzijde van de appartementen voor zowel bewoners als bezoekers van de appartementen ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, namelijk 65 parkeerplaatsen. In de nieuwe nota parkeerbeleid die is vastgesteld op 18 april 2024 is een nieuwe norm opgenomen, welke ervoor zorgt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn voor de categorie appartementen. Huurappartementen in de categorie 'duur' met een oppervlakte van meer dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,4. De huurappartementen in de categorie 'midden/goedkoop', welke kleiner zijn dan 75 m² hebben een parkeernorm van 1,1. In het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van en voldaan de oude parkeernorm waardoor er 65 parkeerplaatsen

worden gerealiseerd. Met de nieuwe parkeernorm zou dit aantal uitkomen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Feitelijk zijn er dus 22 parkeerplaatsen 'over' welke gebruikt kunnen worden. Met dit plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De Traverse en de Hoofdstraat die de verkeersafwikkelingen van beide appartementencomplexen verzorgt heeft voldoende capaciteit. Ook de afwikkeling via één uitritconstructie voldoet conform de normen.

5. De reclamant verwijst naar de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan en benadrukt onder andere de maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan specificeert een maximale bouwhoogte van 10 meter, wat een verhoging van 1 meter inhoudt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Verder merkt de reclamant op dat de ondergeschikte bouwdelen volledig zouden moeten verdwijnen. Dit is echter niet haalbaar, aangezien ondergeschikte bouwdelen essentieel zijn bij de constructie van een gebouw, zowel uit technisch als architectonisch oogpunt. Deze elementen dragen bij aan het visueel harmoniseren van een gebouw met het straatbeeld. Wat betreft de algemene afwijkingsregels, zoals vastgelegd in artikel 11.1, deze zijn een standaard bepaling in het bestemmingsplan van de gemeente Bernheze en dienen dus opgenomen te worden zonder uitzondering. Tevens wijst de reclamant op artikel 14.1 betreffende het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit artikel is echter niet relevant voor dit plan, aangezien de bestaande bouwwerken zullen worden gesloopt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Het ontwerp van de appartementencomplexen is op 6 maart 2024 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen bekend als de welstandscommissie). De commissie heeft geconcludeerd dat de voorgestelde wijzigingen en verdere uitwerkingen akkoord zijn bevonden. De opzet van de massa en de gewijzigde uitstraling met het onderscheid in het metselwerk worden passend bevonden bij het karakter van het dorp. De aangepaste ontwerpen zijn vervangen en op pagina 52-53 van de plantoelichting toegevoegd.