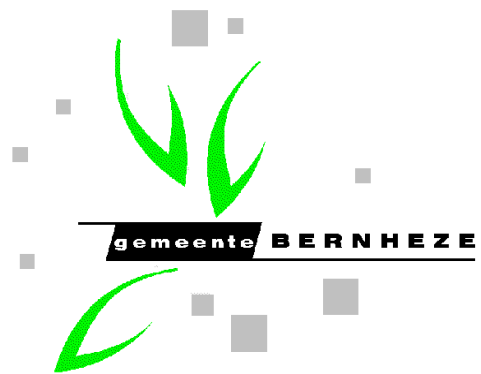




Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “t Dorp 54, Heesch”

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 17 augustus 2021 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “t Dorp 54, Heesch” (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPtdorp54HSC-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 26 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021 ter inzage gelegen.

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. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Beide organisaties zagen geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door omwonenden.

Ontvankelijkheid zienswijze

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	6 september 2021	7 september 2021	1606111
Zienswijze 2	13 september 2021	14 september 2021	1607916
Zienswijze 3	4 oktober 2021	5 oktober 2021	1613287

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “t Dorp 54, Heesch”. Punten die naar voren komen zijn onder meer de realisatie van een fors gebouw op korte afstand van de woning, zorg om waardevermindering van de woning, het afwijken van eerdere plannen, de locatie van de ontsluiting naar het parkeerterrein en een gebrekkige definiëring van sommige onderdelen in de planregels.

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. Op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

1. Zienswijze 1 – ingediend op 6 september 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

- a. Er wordt een fors gebouw (van drie verdiepingen) op korte afstand (drie meter) van de woning van de reclamanten gerealiseerd;
 - b. De reclamanten uiten hun zorgen om minder lichtinval in de woonkamer en slaapkamer. Er wordt hierbij verzocht om een aanvullend lichtonderzoek;
 - c. Veel minder vrij uitzicht vanuit de woonkamer richting de doorgaande weg en naar het westen;
 - d. Reclamanten maken zich zorgen om waardevermindering van hun woning.
- a. Er wordt een fors gebouw (van drie verdiepingen) op korte afstand (drie meter) van de woning van de reclamanten gerealiseerd;**

Zienswijze

Reclamanten wonen al geruime tijd in hun huidige woning, waarbij ze genieten van de rustige ligging en het vrije uitzicht. Zij maken zich nu zorgen om de forse bebouwing welke nabij hun woning wordt gerealiseerd.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Heesch' is voor het perceel 't Dorp 54 een bouwvlak opgenomen wat aanzienlijk groter is dan de bebouwing welke er nu staat. In de bijbehorende bouwregels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter. Van deze maximale bouwmogelijkheden is tot op heden nooit gebruik gemaakt, dit in het voordeel van de reclamanten. Dit betekent ook dat de reclamanten tot op heden al rekening hebben moeten houden met een mogelijke beperking van het woongenot door het benutten van de bestaande planologische mogelijkheden op het perceel.

Het voorliggende bestemmingsplan beperkt het bouwvlak en verruimt de bestaande bouwmogelijkheden niet. De nieuwe bebouwing zal binnen dezelfde hoogtedimensies worden gerealiseerd als vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Binnen voorliggend plan wordt tussen het bouwvlak en de perceelsgrens een afstand van 3 meter aangehouden, zoals ook binnen het vigerende bestemmingsplan voor vrijstaande bebouwing is vastgelegd. Dit is een gebruikelijke afstand binnen de planologie in het algemeen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- b. De reclamanten uiten hun zorgen om minder lichtinval in de woonkamer en slaapkamer. Er wordt hierbij verzocht om een aanvullend lichtonderzoek;**

Zienswijze

De reclamanten uiten hun zorgen om minder lichtinval in de woonkamer en slaapkamer. Er wordt hierbij verzocht om een aanvullend lichtonderzoek.

Beantwoording

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Zoals aangegeven onder 1.a zijn in het huidige bestemmingsplan voor het perceel al bouwmogelijkheden opgenomen om bebouwing te realiseren tot een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Op basis van de vigerende bestemmingsplanregels kon al rekening worden gehouden met een beperking van het woongenot.

Los van de al aanwezige bouwmogelijkheden, kan de invulling met woningbouw in de woonkern als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. De gemeente is hier van mening dat er geen sprake is van een onevenredig verlies van de lichtinval.

Gelet op het feit dat de maximale goot- en bouwhoogte voor het voorliggende plan ten opzichte niet verschillen van het vigerende bestemmingsplan, is een schaduwonderzoek hier niet verplicht gesteld aan de initiatiefnemer.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Veel minder vrij uitzicht vanuit de woonkamer richting de doorgaande weg en naar het westen;**

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat hun uitzicht wordt belemmerd door de realisatie van nieuwe planologische mogelijkheden.

Beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het is niet onredelijk om te verwachten dat er in een woonkern bouwontwikkelingen plaats vinden. Het ruimtelijk overheidsbeleid is daarnaast gericht op zuinig ruimtegebruik.

Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Het accent ligt daarom op inbreiden en herstructureren. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat binnenstedelijke locaties moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. In deze situatie wijkt het voorliggende bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden niet af van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing wordt eveneens gerealiseerd aan de voorgevelrooilijn zoals deze is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

Zoals al aangegeven onder 1.a en 1.b, biedt het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Heesch' qua maatvoering al aardig wat bouwmogelijkheden op het perceel. In het vigerende bestemmingsplan is daarmee planologisch al geen vrij uitzicht voor de reclamanten gegarandeerd. Dat er nooit gebruik is gemaakt van de aanwezige bouwmogelijkheden is in het voordeel geweest van de reclamanten.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d. Zorg om waardevermindering van de woning van de reclamant.**

Zienswijze

De indieners geven aan zich zorgen te maken om waardevermindering van hun woning door de komst van het nieuwe appartementencomplex.

Beantwoording

Indien de reclamanten van mening zijn dat ze door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komen te verkeren, dan kunnen zij op basis van artikel 6.1 van

de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indieners recht hebben op een planschadevergoeding.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2 – ingediend op 13 september 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

- a. Reclamant geeft aan dat het perceel altijd uit twee percelen heeft bestaan, het perceel waar nu de bebouwing staat en een strook ten oosten hiervan;
 - b. De reclamant geeft aan dat er in het verleden door de gemeente is aangegeven dat er een voetgangersstrook op het perceel van het initiatief zou komen te liggen;
 - c. Volgens de reclamant is de onder 2b genoemde toezegging later ook bevestigd bij de ontwikkeling van het centrumplan en op een tekening weergegeven/vastgelegd;
 - d. De reclamant geeft aan dat er met de gemeente afspraken zijn gemaakt dat er te allen tijde overleg zou zijn met de buurbewoners hoe en wanneer er tot aanleg van het pad overgegaan zou worden;
 - e. Reclamant geeft aan dat de gemeente er op toe zou zien dat de vernoemde strook niet op zou gaan in het aanpalende perceel, waar nu het pand 't Dorp 54 is gevestigd;
 - f. Reclamant geeft aan dat in verleden erover is gesproken om het pad eventueel onder een mogelijke nieuwbouw door te laten lopen;
 - g. De Reclamant geeft aan dat uit het oogpunt van veiligheid en ouderenbeleid is het juist nu noodzaak dat de vernoemde doorgang/het pad er komt.
- a. Reclamant geeft aan dat het perceel altijd uit twee percelen heeft bestaan, het perceel waar nu de bebouwing staat en een strook ten oosten hiervan.**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het perceel waarvoor voorliggend bestemmingsplan is ingediend altijd uit twee percelen heeft bestaan, het perceel waar het oude pand aurorabar op staat en een strook rechts van dit perceel (Gezien vanaf 't Dorp Lopende van 't Dorp naar de Binnenpas). Voorheen heeft hier een pad bestaan.

Beantwoording

Op basis van de actuele gegevens van het kadaster is er momenteel enkel sprake van een perceel, welke volledig in eigendom is van de initiatiefnemer. Daarnaast is op basis van beschikbaar fotomateriaal, er al zeker vijftien jaar geen sprake van een doorgang.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b. De reclamant geeft aan dat er in het verleden door de gemeente is aangegeven dat er een voetgangersstrook op het perceel van het initiatief zou komen te liggen;**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er bij het ontstaan van de wijk Meurs en Maas bijeenkomsten zijn geweest waarbij door de gemeente (wethouder(s), raadsleden en gemeentemedewerkers) is aangegeven dat er voor de toekomst -op de strook naast Aurora- een pad zou komen om voor de toekomst een goede doorgang/ontsluiting te hebben van deze wijk Meurs en Maas naar 't Dorp voor in ieder geval voetgangers.

Beantwoording

In het verleden heeft de gemeente de intentie gehad om hier een langzaamverkeersroute te realiseren. Dit is toentertijd niet haalbaar gebleken. Het maakt geen onderdeel meer uit van het actuele centrumplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Volgens de reclamant is de onder 2b genoemde toezegging later ook bevestigd bij de ontwikkeling van het centrumplan en op een tekening weergegeven/vastgelegd.**

Zienswijze

Volgens de reclamant is de onder 2b genoemde toezegging later ook bevestigd bij de ontwikkeling van het centrumplan en op een tekening weergegeven/vastgelegd.

Beantwoording

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' tussen 2011 – 2013 heeft de gemeente getracht om over een strook van het perceel 't Dorp 54 de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaamverkeersroute te leggen'. Om daarmee in de toekomst een voetpad veilig te stellen. De eigenaar van het perceel heeft tegen dit voornemen beroep ingediend bij de raad van state. Vervolgens is er bij de raad van state besloten dat dit onderdeel uit het bestemmingsplan gehaald diende te worden. Het pad maakt sindsdien geen onderdeel meer uit van het centrumplan. Dit is ook niet meer aan de orde geweest bij de herinrichting van 't Dorp.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d. De reclamant geeft aan dat er met de gemeente afspraken zijn gemaakt dat er te allen tijde overleg zou zijn met de buurbewoners hoe en wanneer er tot aanleg van het pad overgegaan zou worden;**

Zienswijze

De reclamant geeft aan dat er met de gemeente afspraken zijn gemaakt dat er te allen tijde overleg zou zijn met de buurbewoners hoe en wanneer er tot aanleg van het pad overgegaan zou worden;

Beantwoording

Zoals aangegeven maakt een langzaamverkeersroute geen onderdeel meer uit van het centrumplan. Aangezien de gemeente de gronden niet in eigen bezit heeft, zal een doorgang ook niet meer worden aangelegd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant geeft aan dat de gemeente er op toe zou zien dat de vernoemde strook niet op zou gaan in het aanpalende perceel, waar nu het pand 't Dorp 54 is gevestigd;**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de gemeente er op toe zou zien dat de vernoemde strook niet op zou gaan in het aanpalende perceel, waar nu het pand 't Dorp 54 is gevestigd;

Beantwoording

Het perceel 't Dorp 54 is nooit in eigendom geweest van de gemeente. Zoals aangegeven onder 2c heeft de gemeente wel geprobeerd via het bestemmingsplan een langzaamverkeersroute veilig te stellen. Deze strook is door een uitspraak van de raad van State uit het bestemmingsplan gehaald.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f. Reclamant geeft aan dat in verleden erover is gesproken om het pad eventueel onder een mogelijke nieuwbouw door te laten lopen;**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat in verleden erover is gesproken om het pad eventueel onder een mogelijke nieuwbouw door te laten lopen;

Beantwoording

Mogelijk is dit in het verleden inderdaad besproken. Bij beoordeling van de voorgelegde plannen is over huidig plan een positief principebesluit genomen. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk akkoord.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- g. De Reclamant geeft aan dat uit het oogpunt van veiligheid en ouderenbeleid is het juist nu noodzaak dat de vernoemde doorgang/het pad er komt.**

Zienswijze

De Reclamant geeft aan dat uit het oogpunt van veiligheid en ouderenbeleid is het juist nu noodzaak dat de vernoemde doorgang/het pad er komt.

Beantwoording

Een extra langzaamverkeersroute zal naar alle waarschijnlijkheid zijn voordelen hebben. Maar is in de huidige situatie niet mogelijk. Er is nu besloten om aan voorliggend plan medewerking te verlenen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3 – ingediend op 4 oktober 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

- a. De inrit naar de achter gelegen parkeerplaatsen is gelegen over de gronden van de reclamant;
 - b. Het plan tast de privacy van de reclamant aan;
 - c. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen regels voor bijgebouwen bij woongebouwen;
 - d. Een begripsomschrijving van “Bergingen” ontbreekt;
 - e. Onduidelijk is hoe de regels voor carports zich verhouden tot andere planregels en of deze enkel zijn toegestaan bij grondgebonden woningen;
 - f. Reclamant geeft aan graag met de gemeente meedenken overeen andere oplossing.
- a. De inrit naar de achter gelegen parkeerplaatsen is gelegen over de gronden van de reclamant;**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat uit Afbeelding 8 “Impressie herontwikkeling locatie” volgt dat de inrit naar de parkeervoorzieningen gepland is aan de zijde van zijn woning. De reclamant wijst er op dat de aanleg van een inrit op deze locatie niet mogelijk is, omdat de beoogde inrit over zijn gronden leidt. Voor het gebruik van zijn gronden ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats geeft cliënt geen toestemming. De resterende ruimte tussen de meest smalle zijde van het bouwvlak en het perceel van cliënt bedraagt circa 1,60 meter. Deze ruimte is onvoldoende om een auto te kunnen ontsluiten. De reclamant verzoekt om dit aan te passen.

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft in overleg met de reclamant besloten om de inrichting van het initiatief te spiegelen en de ontsluiting naar de parkeerplaats aan de andere kant tussen nummer 54 en 52 te realiseren.

>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. De aanpassing wordt toegelicht in het overzicht aan het einde van de nota.

- b. Het plan tast de privacy van de reclamant aan;**

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bouwvlak waarbinnen een woongebouw met maximaal zes gestapelde woningen kan worden gerealiseerd. Een deel van deze woningen zullen aan de westzijde uitzicht krijgen op het perceel en in de tuin van de reclamant. Dit zorgt voor een aanzienlijke en ongewenste inbreuk op de privacy van de reclamant. De reclamant vraagt om die reden te waarborgen dat het bouwvlak in ieder geval over de gehele westzijde van het plangebied op een afstand van minimaal twee meter (idealiter verder) wordt gelegen, zodat wordt voorkomen dat er binnen die afstand openingen worden gerealiseerd die direct uitkijken op het perceel van cliënt.

Beantwoording

Het bouwvlak wordt op 3 meter afstand van het perceel van de reclamant gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek waarin staat beschreven dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen/vensters of anderszins muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen regels voor bijgebouwen bij woongebouwen;

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat ingevolge artikel 3.1 onder b van de planregels zijn de voor "Wonen" bestemde gronden onder andere bestemd voor al dan niet vrijstaande bijgebouwen. Het is toegestaan om bij de gestapelde wonen (vrijstaande) bijgebouwen op te richten. In artikel 3.2 zijn evenwel enkel regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen bij grondgebonden woningen. Voor het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde woningen zijn geen specifieke regels opgenomen, zodat voor de reclamant en voor betrokken partijen niet vast staat welke bouwregels in deze situatie van toepassing zijn. Het plan is in zoverre rechtsonzeker.

Om voornoemde redenen wordt verzocht in de planregels duidelijk te maken welke bouwwerken binnen welk deel van de plankaart gebouwd mogen worden. Dit kan door bijvoorbeeld in de planregels te bepalen dat bijgebouwen niet gebouwd mogen worden bij gestapelde woningen.

Beantwoording

In de bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen' wordt opgenomen dat bijbehorende bouwwerken ten behoeve van gestapelde woningen enkel zijn toegestaan ter plaats van de specifieke bouwaanduidingen 'overkapping' en 'bergingen'.

>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. De aanpassing wordt toegelicht in het overzicht aan het einde van de nota.

d. Een begripsomschrijving van "Bergingen" ontbreekt;

Zienswijze

Overeenkomstig artikel 3.1 onder d zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding bergingen" uitsluitend bergingen toegestaan. Een omschrijving van wat als berging wordt aangemerkt ontbreekt in de planregels. Artikel 3.1 onder b maakt de bouw van al dan niet vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Een bijgebouw is volgens artikel 1.13 een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het is gelet op het vorenstaande onduidelijk wat het verschil is tussen een "berging" en een "bijgebouw". Voor zo ver met een berging wordt bedoeld een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en waarbinnen enkel opslag ten behoeve van de woonactiviteiten is toegestaan, dan volgt dit onvoldoende uit de planregels. Het plan is in zoverre rechtsonzeker.

Verder wordt in het plan, voor zo ver beoogd, onvoldoende geborgd dat enkel ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - bergingen" bergingen kunnen worden gerealiseerd. Zoals reeds opgemerkt kunnen bijgebouwen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en kan daaronder ook een berging worden gerekend. Cliënt verzoekt u hieromtrent duidelijkheid te verschaffen in de planregels.

Beantwoording

Onder artikel 1 Begrippen wordt de volgende begripsomschrijving van "bergingen" toegevoegd: *een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbinnen enkel opslag ten behoeve van de woonactiviteiten is toegestaan.*

Daarnaast wordt zoals onder 3.c aangegeven in de bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen' wordt opgenomen dat bijbehorende bouwwerken ten behoeve van gestapelde woningen enkel zijn toegestaan ter plaats van de specifieke bouwaanduidingen 'overkapping' en 'bergingen'.

>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. De aanpassing wordt toegelicht in het overzicht aan het einde van de nota.

- e. Onduidelijk is hoe de regels voor carports zich verhouden tot andere planregels en of deze enkel zijn toegestaan bij grondgebonden woningen;**

Zienswijze

Op grond van artikel 1.22 is een carport een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden. Artikel 3.2.4 geeft regels voor het bouwen van carports bij grondgebonden woningen. Het bouwen van carports is niet uitgesloten bij overige woonvormen, waardoor de realisatie daarvan mogelijk is. Regels daaromtrent ontbreken echter, dan wel ontbreekt in artikel 3.2.4 of elders de bepaling dat carports enkel bij grondgebonden woningen zijn toegestaan.

De Reclamant verzoekt om voornoemde redenen in de planregels duidelijk te maken of ook bij overige woonvormen de bouw van carports is toegestaan. Als dit het geval is, dan verzoekt cliënt u daaromtrent planregels op te nemen. Anders vraagt hij u om in de planregels duidelijk te maken dat de bouw van carports bij andere woonvormen dan grondgebonden woningen is uitgesloten.

Beantwoording

In de bouwregels onder artikel 3.2.4 wordt opgenomen dat carports uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden woningen.

>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. De aanpassing wordt toegelicht in het overzicht aan het einde van de nota.

- f. Onduidelijk is hoe de regels voor carports zich verhouden tot andere planregels en of deze enkel zijn toegestaan bij grondgebonden woningen;**

Zienswijze

Aanvullend wijst de reclamant er op dat gelet op afbeelding 8 van de toelichting kennelijk ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkapping" feitelijk een carport wordt toegestaan. Immers betreft die overkapping een carport, aangezien het een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's is, dat bestaat uit niet meer dan twee gesloten wanden. Indien een carport wordt aangevraagd bij de gestapelde woningen op deze locatie in plaats van een overkapping, dan volgt uit de planregels onvoldoende welke planregels daarvoor gelden. Daarbij is van belang dat ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - overkapping" ook andere bouwwerken dan overkappingen zijn toegestaan. Artikel 3.2.7 stelt niet dat enkel een overkapping ter plaatse van deze aanduiding mag worden opgericht. Ook andere bouwwerken kunnen hier kennelijk worden gebouwd.

Er wordt verzocht om de planregels dusdanig vorm te geven dat duidelijk is wat als overkapping wordt gezien en wat als carport wordt bedoeld en op welke locaties de oprichting van welk bouwwerk is toegestaan. Het plan is daaromtrent op dit moment onvoldoende rechtszeker.

Beantwoording

In de bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen' wordt opgenomen dat er uitsluitend overkappingen ten behoeve van gestapelde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.

Onder artikel 1 Begrippen wordt aanvullend de volgende begripsomschrijving van “overkapping” toegevoegd: *een bouwwerk, geen gebouw zijnde, steunend op palen voorzien van een gesloten dak met ten hoogste één wand.*

g. Reclamant geeft aan graag met de gemeente mee te denken overeen andere oplossing.

Zienswijze

De reclamant wil benadrukken er blij mee te zijn dat het perceel wordt ontwikkeld, zeker gelet op de bestaande situatie. Echter heeft het ontwerpbestemmingsplan gevolgen voor het woongenot van de reclamant. Reclamant is geheel bereid om in goed overleg tot een passende oplossing te komen, zodat afgezien kan worden van eventuele verdere juridische stappen.

Beantwoording

Op basis van de ingediende zienswijze heeft de initiatiefnemer een afspraak gemaakt met de reclamant. Zoals te lezen in bovenstaande beantwoording heeft dit gesprek mede geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Waarvan de meest prominente de verplaatsing van de inrit naar de parkeerplaats is.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

Nota van wijzigingen tussen ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan “t Dorp 54, Heesch”

Aanpassingen toelichting

- De ontwikkeling wordt gespiegeld, wat betekent dat de inrit naar de parkeerplaatsen aan de andere kant van het appartementencomplex wordt gerealiseerd.

Aanpassingen planregels

- In de bouwregels van de enkelbestemming ‘Wonen’ wordt opgenomen dat bijbehorende bouwwerken ten behoeve van gestapelde woningen enkel zijn toegestaan ter plaats van de specifieke bouwaanduidingen ‘overkapping’ en ‘bergingen’.
- Onder artikel 1 Begrippen wordt de volgende begripsomschrijving van “bergingen” toegevoegd: *een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbinnen enkel opslag ten behoeve van de woonactiviteiten is toegestaan.*
- In de bouwregels wordt onder artikel 3.2.4 opgenomen dat carports uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden woningen.
- In de bouwregels van de enkelbestemming ‘Wonen’ wordt opgenomen dat er uitsluitend overkappingen ten behoeve van gestapelde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.
- Onder artikel 1 Begrippen wordt aanvullend de volgende begripsomschrijving van “overkapping” toegevoegd: *een bouwwerk, geen gebouw zijnde, steunend op palen voorzien van een gesloten dak met ten hoogste één wand.*

Aanpassingen verbeelding

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling