



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders Heesch

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 12 juni 2024 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch (planidentificatie NL.IMRO.1721.TAM22d-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vervolgens van 13 juni 2024 tot en met 24 juli 2024 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp TAM-omgevingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.omgevingswet.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Inloopavond

Op 16 mei 2024 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Circa 200 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen. Gestelde vragen op deze avond zijn separaat beantwoord en maken geen onderdeel uit van deze nota.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 10 zienswijzen 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	22 juni 2024	22 juni 2024	71107
Zienswijze 2	24 juni 2024	24 juni 2024	71227
Zienswijze 3	25 juni 2024	26 juni 2024	71384
Zienswijze 4	23 juni 2024	1 juli 2024	71721
Zienswijze 5.1	2 juli 2024	4 juli 2024	72223
Zienswijze 5.2	2 juli 2024	4 juli 2024	72223
Zienswijze 6	19 juli 2024	19 juli 2024	73646
Zienswijze 7	21 juli 2024	22 juli 2024	73733
Zienswijze 8	22 juli 2024	23 juli 2024	73743
Zienswijze 9.1	22 juli 2024	25 juli 2024	73743
Zienswijze 9.2	6 augustus 2024	7 augustus 2024	74820
Zienswijze 10	23 juli 2024	25 juli 2024	74066

De zienswijzen hebben betrekking op het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch.

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 TAM-omgevingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het TAM-omgevingsplan. Deze zijn aan het einde van de zienswijze nota samengevat.

Zienswijze 1 – d.d. 22 juni 2024, binnengekomen 22 juni 2024, Djuma nr. 71107

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de gemaakte afspraken, bevestigd door de gemeente per email, niet terug te zien zijn in het ontwerp TAM-omgevingsplan. De Zoggelsestraat zou conform afspraak namelijk afgesloten worden voor motorvoertuigen, waarna alleen fietsers nog doorgang zouden hebben.
2. Reclamant geeft aan dat de inrichting van de Zoggelsestraat tussen Kruishoekstraat en Bunderstraat ontbreekt in het plan. Deze inrichting zou volgens reclamant volgens het bestemmingsplan 'De Erven' worden ingericht, waar het nu lijkt dat de Zoggelsestraat langer gebruikt gaat worden door bouwverkeer. Reclamant acht deze hinder onaanvaardbaar.

Reactie gemeente:

1. In de Zoggelsestraat, tussen huisnummers 53 en 55, wordt een 'knip' gerealiseerd. Hoewel de exacte locatie nog niet definitief is vastgesteld, is de realisatie ervan een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van deelgebied 1. Zonder deze knip kan een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen niet worden verleend, zoals vastgelegd in de regels behorende bij het TAM-omgevingsplan. De 'knip' is ontworpen om doorgaand verkeer van motorvoertuigen door de Zoggelsestraat te voorkomen. Na realisatie van de 'knip' is de Zoggelsestraat voor wat betreft doorgaand verkeer alleen nog toegankelijk voor langzaam verkeer (m.u.v. hulpdiensten).
2. De Zoggelsestraat tussen Kruishoekstraat en Bunderstraat wordt heringericht en voorzien van een snelheidsregime van 30 km/uur. De precieze vorm van deze herinrichting wordt in een later stadium verkeerskundig verder uitgewerkt. Echter zijn deze maatregelen, overeenkomstig met de 'knip', essentieel en derhalve als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling vastgelegd in de regels behorende bij het TAM-omgevingsplan. Bouwverkeer voor het plan 'De Bunders' zal niet via de Zoggelsestraat rijden.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 2 – d.d. 24 juni 2024, binnengekomen 24 juni 2024, Djuma nr. 71227

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de gemaakte afspraken, bevestigd door de gemeente per email, niet terug te zien zijn in het ontwerp TAM-omgevingsplan. De Zoggelsestraat zou conform afspraak namelijk afgesloten worden voor motorvoertuigen, waarna alleen fietsers nog doorgang zouden hebben.
2. Reclamant geeft aan dat de inrichting van de Zoggelsestraat tussen Kruishoekstraat en Bunderstraat ontbreekt in het plan. Deze inrichting zou volgens reclamant volgens het bestemmingsplan 'De Erven' worden ingericht, waar het nu lijkt dat de Zoggelsestraat langer gebruikt gaat worden door bouwverkeer. Reclamant acht deze hinder onaanvaardbaar.
3. Reclamant geeft aan dat door het werkverkeer en drukte de verkeerssituatie onveilig is. Deze onveilige situatie zou mede komen door de voertuigen waarmee gereden wordt, de snelheid, maar ook de gevaarlijke situaties die de afgelopen jaren zijn ontstaan. Reclamant vraagt hierbij om de vraag naar verkeersveiligheid serieus te nemen.

Reactie gemeente:

1. In de Zoggelsestraat, tussen de huisnummers 53 en 55, wordt een 'knip' gerealiseerd. Hoewel de exacte locatie nog niet definitief is vastgesteld, is de realisatie ervan een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van deelgebied 1. Zonder deze knip kan een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen niet worden verleend, zoals vastgelegd in de regels behorende bij het TAM-omgevingsplan. De 'knip' is ontworpen om doorgaand verkeer van motorvoertuigen door de Zoggelsestraat te voorkomen. Na realisatie van de 'knip' is de Zoggelsestraat voor wat betreft doorgaand verkeer alleen nog toegankelijk voor langzaam verkeer (m.u.v. hulpdiensten).
2. De Zoggelsestraat tussen Kruishoekstraat en Bunderstraat wordt heringericht en voorzien van een snelheidsregime van 30 km/uur. De precieze vorm van deze herinrichting wordt in een later stadium verkeerskundig verder uitgewerkt. Echter zijn deze maatregelen, overeenkomstig met de 'knip', essentieel en derhalve als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling vastgelegd in de regels behorende bij het TAM-omgevingsplan. Bouwverkeer voor het plan 'De Bunders' rijdt niet via de Zoggelsestraat.
3. De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdruk, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die zijn ontstaan in de afgelopen jaren. Ten grondslag aan het TAM-omgevingsplan ligt, verkeerskundig, een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden. Middels het afwaarderen van de Bunderstraat naar 30 km/h en het realiseren van de 'knip' (in de Zoggelsestraat) wordt getracht deze perceptie weg te nemen. Het toekomstige bouwverkeer zal daarnaast de route Bosschebaan – Bunderstraat hanteren, waarbij de gemeente streeft naar een veilige vorm van bouwverkeer (door het nemen van maatregelen).

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 25 juni 2024, binnengekomen 26 juni 2024, Djuma nr. 71384

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de wijziging van het Omgevingsplan gevolgen heeft voor de spuitvrije zones op de agrarische percelen van reclamant. Met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk zou het betekenen dat er een spuitvrije zone van 50 meter, gerekend vanaf de gevoelige functies binnen het plangebied, op percelen van reclamant terecht zou komen. Dit betekent voor reclamant dat een gedeelte van de in eigendom zijnde percelen geen gewassen meer kunnen telen en daardoor inkomstenderving ontstaat. Reclamant is tegen het opleggen van een spuitvrijezone.
2. Reclamant vindt de ingetekende spuitzone niet terecht. Tegenover perceel 625 staat volgens reclamant al verschillende jaren een woonhuis. Reclamant vraagt zich hierbij af waarom daar een spuitvrijezone moet komen gezien het niets te maken heeft met het nieuwbouwplan de Bunders. Het gaat hier volgens reclamant namelijk om bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

1. Conform de laatste jurisprudentie is ontwikkeling van voorliggend planvoornemen niet mogelijk zonder het instellen van spuitvrije zones op de agrarische percelen van reclamant. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat reclamant, hypothetisch gezien, een deel van zijn eigendom niet meer kan benutten voor alle vormen van gewasteelt, met als mogelijk gevolg van inkomstenderving. De gemeente heeft reclamant actief geïnformeerd over deze voorgenomen maatregel. Reclamant heeft de mogelijkheid om een nadeelcompensatieverzoek in te dienen, indien zij menen dat de maatregel onevenredige schade voor hen veroorzaakt. In het kader van het algemeen belang heeft de gemeente besloten tot het instellen van de spuitvrije zone, ter bescherming van gevoelige functies binnen het plangebied.
2. Conform de uitspraak 'Porthos' zijn bestaande gevoelige objecten (lees: woningen) op dit moment niet beschermd tegen spuitzones. Middels voorliggend planvoornemen wordt getracht eenheid aan te brengen in de omgeving van het nieuwbouwplan 'De Bunders'. Om geen 'gaten' te laten vallen, is gekozen om de spuitvrije zone door te trekken ter plaatse van het perceel 625, om de woning aan de Zoggelsestraat 76 in de toekomst te beschermen tegen ongewenste spuitgerelateerde bedrijfsvoeringen. Reclamanten hebben de mogelijkheid om een nadeelcompensatieverzoek in te dienen indien zij menen dat de maatregel onevenredige schade voor hen veroorzaakt. In het kader van het algemeen belang heeft de gemeente besloten tot het instellen en uitbreiden van de spuitvrije zone ter bescherming van gevoelige functies binnen het plangebied. Om deze reden is de spuitvrije zone uitgebreid tot de gebieden nabij de bestaande woningen aan de Vos-Erf en de nieuw te ontwikkelen erven.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 4 – d.d. 23 juni 2024, binnengekomen 1 juli 2024, Djuma nr. 71721

Samenvatting

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

1. Reclamant wijst erop dat het TAM-omgevingsplan zonder zijn toestemming een functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone' is gelegd. Met deze functieaanduiding zijn er verboden opgelegd, waaronder *“op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.”* Reclamant geeft aan dat door dit verbod zijn mogelijkheden worden beperkt.
2. Volgens reclamant zijn er twee keuzes:
 - a. Het woningbouwplan beperkt moet worden in omvang en uit de spuitzone van reclamant.
 - b. De gemeente in gesprek gaan met reclamant voor een andere oplossing.

Reactie gemeente

1. Conform de laatste jurisprudentie is ontwikkeling van voorliggend planvoornemen niet mogelijk zonder het instellen van spuitvrije zones op de agrarische percelen van reclamant. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat reclamant, hypothetisch gezien, een deel van zijn eigendom niet meer kan benutten voor alle vormen van gewasteelt, met als mogelijk gevolg van inkomstenderving. De gemeente heeft reclamant actief geïnformeerd over deze voorgenomen maatregel. Reclamant heeft de mogelijkheid om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen, indien reclamant meent dat de maatregel onevenredige schade voor reclamant veroorzaakt. In het kader van het algemeen belang heeft de gemeente besloten tot het instellen van de spuitvrije zone, ter bescherming van gevoelige functies binnen het plangebied.
2. Zie antwoord bij 1.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 5.1 – dd. 2 juli 2024, binnengekomen op 4 juli 2024, Djuma nr. 72223

Samenvatting

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

1. Reclamant constateert dat het verkeer in de Bunderstraat en op de Bosschebaan de laatste jaren aanzienlijk is toegenomen, deels door bewoners van de nieuwe wijk 'De Erven'. Het plan om aan de oostzijde van de Bunderstraat woningen en appartementen te realiseren, met een ontsluitingsweg naar de Bosschebaan, zal dit probleem verergeren. Reclamant stelt dat de verkeerssluis bij tuincentrum Meijs nu al regelmatig ontstoppen ontstaan, vooral bij files op de A50/A59. Door de toekomstige afsluiting van de Bosschebaan voor gemotoriseerd verkeer, zal er nog meer sluipverkeer in de Bunderstraat ontstaan, stelt reclamant. Reclamant maakt zich ook zorgen dat de smalle Bunderstraat onveiliger wordt voor voetgangers, fietsers, e-bikes en scooters. Bovendien zal de geluidsoverlast door optrekkende en afremmende voertuigen toenemen.
2. Reclamant vraagt om een heroverweging en verbetering van de infrastructuur van de Bunderstraat, Zoggelsestraat en Bosschebaan om de veiligheid voor de huidige en toekomstige bewoners te waarborgen.
3. Reclamant stelt dat de geplande hoogbouw- appartementen van 10 en 13 meter niet passen in de landelijke omgeving en pleit voor laagbouw als betere overgang van de wijk naar het buitengebied.

Reactie gemeente:

1. In de uitgangspunten van het verkeersonderzoek (beoordeling wegvakken) is rekening gehouden met de verwachte verkeersgroei op de betreffende wegen, met name als gevolg van de ontwikkeling van 'De Bunders'. Daarnaast onderzoekt de gemeente in een breder perspectief welke maatregelen op het gemeentelijk wegennet nodig zijn om het toekomstige verkeersaanbod adequaat te kunnen verwerken. De Bosschebaan blijft toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. In de Zoggelsestraat wordt een 'knip' aangebracht waardoor doorgaand gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk is. In de verkeertoets is hiermee rekening gehouden. Een belangrijk onderdeel van het plan is de herinrichting van de Bunderstraat tot erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze aanpassing is bedoeld om de verkeersveiligheid, met name voor langzaam verkeer, te verbeteren.
2. Onderdeel van het plan is om de Bundersstraat af te waarderen en herin te richten als een erftoegangsweg met een verkeersregime van 30 km/uur. In de Zoggelsestraat wordt een knip aangebracht waardoor doorgaand gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk is. De kruisingen Bosschebaan-Bundersstraat en Bundersstraat – Zoggelsestraat worden aangepast naar aanleiding van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Verdere verbetering van de infrastructuur op de Bosschebaan is op dit moment niet beoogd. De gemeente zal de verkeersstromen en verkeersveiligheid op de Bosschebaan blijven monitoren.
3. De geplande appartementencomplexen van maximaal 10 en 13 meter zijn gekozen met oog op een gevarieerd stedelijk landschap dat ook passend is in de landelijke omgeving. Stedenbouwkundig is gekozen om ter plaatse van de Bunderstraat een visueel herkenbare overgang tussen het buitengebied en de 'nieuwe' bebouwde kom te realiseren, dit in tegenstelling tot de zuidelijke grens, ter plaatse van de Verbindingsweg, waar de overgang tussen nieuwe woonwijk en buitengebied visueel een geleidelijker karakter heeft. Om rekening te houden met het voorkomen van te grote hoogteverschillen met de omliggende woningen is zowel de goot- als bouwhoogte juridisch gemaximeerd op maximaal 13 meter (wat hiermee niet valt te kwantificeren als hoogbouw).

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 5.2 – dd. 2 juli 2024, binnengekomen op 4 juli 2024, Djuma nr. 72223

Samenvatting

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

1. Reclamant stelt dat met de spuitzone van 50 meter het zou betekenen dat een deel van hun percelen niet meer rendabel gebruikt kan worden voor gewasverbouw, wat inkomensverlies tot gevolg heeft. Daarom verzet reclamant zich tegen de oplegging van een 50 meter brede spuitvrije zone over de gehele lengte van hun percelen. Reclamant wijst erop dat tijdens de ontwerpfase van het nieuwbouwplan De Bunders al bekend was dat de plangrens aan agrarische grond grensde. Daarom stelt reclamant dat de woningen in de ontwerpfase 50 meter verder van de agrarische percelen gepland kunnen worden, zodat de spuitvrije zone aan de andere kant van de Bunderstraat zou liggen.

Reactie gemeente:

1. Conform de laatste jurisprudentie is ontwikkeling van voorliggend planvoornemen niet mogelijk zonder het instellen van spuitvrije zones op de agrarische percelen van reclamant. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat reclamant, hypothetisch gezien, een deel van zijn eigendom niet meer kan benutten voor alle vormen van gewasteelt, met als mogelijk gevolg van inkomstenderving. De gemeente heeft reclamant actief geïnformeerd over deze voorgenomen maatregel. Reclamant heeft de mogelijkheid om een nadeelcompensatieverzoek in te dienen, indien zij menen dat de maatregel onevenredige schade voor hen veroorzaakt. In het kader van het algemeen belang heeft de gemeente besloten tot het instellen van de spuitvrije zone, ter bescherming van gevoelige functies binnen het plangebied.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 6 – d.d. 19 juli 2024, binnengekomen 19 juli 2024, Djuma nr. 73646

Samenvatting

Reclamanten voeren ten aanzien van hun zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamanten zijn eigenaren van een aantal percelen, namelijk gemeente Heesch, sectie F nummers 945, 946, 947. Reclamanten kunnen zich niet met het ter inzage gelegde omgevingsplan verenigen, omdat het plan het voornemen heeft om woningbouw toe te staan op de reclamanten toebehorende gronden. Reclamanten geven aan dat er nu geen aanleiding is om te veronderstellen dat zij bereid zijn de gronden die bij hen in bezit zijn te verkopen én voor de uitvoer van het Omgevingsplan.
2. Reclamanten geven aan dat zij wonen in de directe nabijheid van het plangebied en dat de toenemende bebouwing en het daarbij behorende gebruik, een einde betekent van hun woongenot. Reclamanten geven aan nu een vrij uitzicht te hebben over een fraai verkaveld, agrarisch landschap, dat nu zal dreigen in woonbebouwing.
3. Reclamanten wijzen op de participatievisie "Samen Bernheze" en de "Handreiking Participatie Gemeente Bernheze 2022" dat het gemeentebestuur heeft vastgesteld. Reclamant is van mening dat het eigen beleid ten aanzien van participatie niet is gevolgd. Er is gevraagd inzage te geven in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, en vervolgens een reactie te geven. Reclamanten vinden dat deze handelswijze een schril contrast heeft met wat de Omgevingswet beoogt, namelijk 'meekoppelkansen' en relevante informatie uit te buurt verzamelen wat leidt tot een plan met zo groot mogelijk draagvlak.
4. Reclamanten vinden het onduidelijk welk aantal woningen er zal worden gerealiseerd in deelgebied Zuid.
5. Reclamanten vinden het onduidelijk of de voorgestelde ontsluiting van deelgebied Zuid via De Erven en de Bunderstraat volstaat. Ook geldt dit voor de vraag of in het deelgebied Zuid is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
6. Reclamanten zijn van oordeel dat de borging van het beeldkwaliteitsplan tekortschiet. De wijze waarop in het beeldkwaliteitsplan de regels zijn geformuleerd, maakt het dat deze ongeschikt zijn om te dienen als toetsingskader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. De reclamanten vinden de "norm" eenvoudigweg te vaag en biedt voor beide partijen geen rechtszekerheid.
7. Reclamanten vinden dat het gemeentebestuur zelf uitgaat van die ongeschiktheid: Zij benoemen dat het beeldkwaliteitsplan immers "slechts" een "samenhangend pakket van wensbeelden en richtlijnen" (pagina 9 van de toelichting) is.
8. Reclamanten zijn van oordeel dat de ontsluiting van deelgebied Zuid opgenomen moet worden als voorwaardelijke verplichting in de planregels en er eerst een wegaanpassing dient plaats te vinden.
9. Reclamanten wijzen op artikel 5.129, lid 9, van het Besluit kwaliteit leefomgeving die onder meer zorgvuldig ruimtegebruik voorschrijft. Reclamanten geven aan dat de behoefte van extra woningen in zijn algemeenheid in Nederland bekend is, maar reclamanten missen in dit plan de onderbouwing van de behoefte aan het aantal te bouwen woningen.
10. Reclamanten merken op dat in de toelichting een summiere toelichting wordt gegeven. Indien er wordt uitgegaan van de juistheid van de daar genoemde aantallen, een behoefte van nu nog 1230 woningen binnen de gemeente waar er 900 woningen in bestaand stedelijk gebied kunnen gerealiseerd worden. Hierbij vinden de reclamanten het opmerkelijk dat de ruimte die wordt geboden voor de 900 woningen, nog niet is ingevuld, en dan toch deze uitbreidingslocatie eerst wordt ingevuld. Reclamanten geven aan dat de volgorde zou moeten zijn: "eerst inbreiden en dan uitbreiden". Volgens reclamant is het plan in strijd met artikel 5:129g Besluit kwaliteit leefomgeving.

11. Reclamanten wijzen op de toelichting bij het ontwerp TAM-omgevingsplan waar wordt verwezen naar de kwalitatieve woonbehoefte aan woningen in Heesch zoals ook neergelegd in de regionale Woondeal. Daaruit zou volgen dat er een behoefte bestaat voor woningen voor jongeren/starters en levensloopbestendige woningen voor senioren. Ook wijzen reclamanten op het feit dat er de behoefte staat aan “betaalbare koop” en “middel dure huur”. Zo ook dat dit wordt geborgd in artikel 12 van de planregels.
Reclamanten vinden dat in het omgevingsplan niet geborgd is dat de woningen voor de doelgroepen bestemd zijn. De sociale koopwoningen of betaalbare huurwoningen zouden volgens reclamant ook door niet-starters, en niet-senioren of jongeren gehuurd of gekocht kunnen worden. Laat staan dat de woningen beschikbaar blijven voor starters/jongeren en senioren blijven nadat de eerste bewoners de woning hebben verlaten.
12. Reclamanten wijzen, op de rechtstreeks werkende en instructieregels van de Omgevingsverordening. Zij wijzen op het feit dat er sprake is van een ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied en dat het college van gedeputeerde staten een ontheffing dient te verlenen om in te stemmen met een nieuw ruimtebeslag. Zo ver bekend, hebben reclamanten het idee dat die ontheffing nog niet is aangevraagd en derhalve evenmin verkregen.
13. Reclamanten vinden dat de noodzakelijke meerwaardecreatie (artikel 5.10 Omgevingsverordening) summier en niet overtuigend is gemotiveerd. Reclamanten vinden dat het immers niet om meerwaarde van de ontwikkeling die de planontwikkeling mogelijk maakt, maar juist de “mee koppel kansen”. Hierbij vragen de reclamanten zich af wat het plan meer oplevert dan de extra woningen? Hetzelfde geldt voor de gestelde kwaliteitsverbetering voor de fysieke leefomgeving.
14. Reclamanten vinden dat de stikstofdepositie-onderzoek; de Bunders, Heesch van 7 mei 2024 de kritiek niet kan doorstaan. Reclamanten wijzen erop dat in de toekomstige situatie er sprake is van extra stikstofemissies. Allereerst door de bouwactiviteiten. Deze effecten zijn volgens reclamanten onderschat, doordat de hoeveelheid in te zetten materieel is onderschat en de aard van het materieel wordt overschat. Daarnaast wordt de duur van het bouwproces onderschat. Reclamanten vinden ook dat de gebruiksfase een extra stikstofbelasting heeft. Wanneer er gasloos wordt gebouwd, bestaat die belasting uit extra verkeersbewegingen, merken de reclamanten op. Die toename is blijkens de rapportage te blijven doordat er sprake is van interne saldering. De wijze waarop deze “plus” van interne saldering plaatsvindt, is volgens reclamanten niet navolgbaar. Reclamanten vinden ook dat er dient gekeken te worden naar het feitelijke gebruik ten tijde van de referentiedatum. Reclamanten vinden dat het onderzoek uitgaat van kengetallen, waarbij het onduidelijk is wat het feitelijke gebruik echt was.
15. Reclamanten wijzen op de soortenbescherming. Hierbij vinden zij dat het terecht is dat de aanwezigheid van deze soorten een nader onderzoek vergt naar de mogelijke overtreding van de verboden van hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Reclamanten vinden dat het onderzoek dient zich daarbij met name te richten op de streng beschermde soorten. Hierbij geven reclamanten aan dat zolang dit onderzoek niet is afgerond met een conclusie dat er geen sprake is van de overtreding van enig verbod en kan de gemeenteraad het omgevingsplan niet vaststellen nu de soortenbescherming in de weg staat van de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

Reactie gemeente:

1. De gemeente blijft zich inspannen om het gedeelte van het perceel binnen het plangebied die in eigendom is van reclamant te verwerven. Zij stelt zich tegelijkertijd op het standpunt dat de gemeente instrumentarium tot haar beschikking heeft met als doel om de voor het plangebied benodigde gronden uiteindelijk bij het plan te betrekken. Echter de gemeente is vooralsnog bereid om oplossingen af te tasten die voor reclamant aanvaardbaar zijn.

2. Voorliggend planvoornemen is getoetst aan zowel het vigerende Rijks- provinciale en gemeentelijke beleid. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de bestaande milieuplanologische aspecten (denk hierbij aan bodem, geluid, geur en natuur enz.). Hieruit volgt dat voorliggend planvoornemen op deze locatie planologisch verantwoord is. De gemeente begrijpt dat middels uitvoering van voorliggend planvoornemen het woongebied van reclamant negatief wordt beïnvloed. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Heesch, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling. Mocht reclamant van mening zijn dat de ontwikkeling onevenredige schade veroorzaakt, dan heeft reclamant de mogelijkheid tot het indienen van een nadeelcompensatieverzoek.
3. De gemeente geeft aan dat de aangehaalde participatievisie en de 'Handreiking Participatie gemeente Bernheze 2022' weliswaar een leidraad vormt voor de invulling van participatie, echter dit is geen vastgesteld beleid. Het participatietraject is reeds gestart onder de voormalige Wro, waarbij de gemeente alles in het werk heeft gesteld om tegemoet te komen aan de wijze waarop participatie onder de Omgevingswet ingevuld moet worden. In aanvulling hierop hebben zorgvuldigheidshalve meerdere inhoudelijke gesprekken over de wensen van, onder meer reclamant, plaatsgevonden gedurende het traject van totstandkoming van de stedenbouwkundige plannen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat daar waar mogelijk in de nadere uitwerking van deze plannen rekening is gehouden met de, door onder andere reclamant, kenbaar gemaakte wensen.
4. Het aantal woningen is planologisch niet exact per deelgebied vastgelegd om zo 'relatieve' flexibiliteit te bieden in de uitvoeringsfase. Wel geldt dat het beeldkwaliteitsplan (juridisch verankerd in de regels) als toetsingskader geldt voor deze ontwikkeling. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een 'wildgroei' aan woningen in een bepaald deelgebied mogelijk is. Daarnaast wordt middels specifieke aanduidingen planologisch vastgelegd wat in bepaalde 'woonvlakken' mogelijk is. Op deze wijze wordt, conform het standpunt van de gemeente, voldoende geborgd dat het onderliggende stedenbouwkundige plan het uitgangspunt is voor deze ontwikkeling.
5. Onderdeel van de ontwikkeling betreft het 'verkeer- en parkeeronderzoek'. In dit onderzoek wordt uitgebreid stilgestaan bij zowel de verkeerskundige ontsluitingen en de noodzakelijke parkeerplaatsen voor voorliggende ontwikkeling. Hieruit volgt dat zowel de voorgestelde ontsluiting alsmede ook het voorzien in voldoende parkeergelegenheid positief kan worden beantwoord.
6. Conform jurisprudentie is de wijze van borging van het beeldkwaliteitsplan (artikel 10.6.1.) voldoende goed geregeld. Om tegemoet te komen aan de reclamant is het beeldkwaliteitsplan aangescherpt op afmetingen, oppervlakten en gebruik van materiaal. Daarnaast hecht de gemeente, vanuit het vormvrije kader, waarde aan flexibiliteit om zo mee te kunnen bewegen bij veranderende inzichten.
7. Zie antwoord bij 6.
8. De ontsluiting van 'Deelgebied - Zuid' is middels opname van de bestemming 'Verkeer' voldoende juridisch geborgd. Daarnaast is in artikel 12.3, lid. d. voldoende geborgd dat de verkeerstechnische maatregelen genomen moeten zijn alvorens een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kan worden verleend.
9. In het TAM-omgevingsplan komt een onderbouwing op het zorgvuldig ruimtegebruik op een tweetal plekken terug, te weten in paragraaf 6.2.2.2 waar aan artikel 5.8 van de Omgevingsverordening wordt getoetst. Daarnaast komt toetsing aan een zorgvuldig ruimtegebruik terug in paragraaf 7.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
10. De gemeente deelt het standpunt van reclamant dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Echter heeft de gemeente slechts beperkt invloed op woningbouwontwikkelingen (in de meeste gevallen slechts als toetsende rol vanuit de rol van het bevoegd gezag). Gezien er onvoldoende inbreidingsplannen komen vanuit de markt en deze vaak lang lopen, heeft de gemeente besloten om op de huidige locatie, waarop eerder al de Wet

voorkeursrecht gemeente is gevestigd, bij te dragen aan de woningbouwopgave. Voor deze specifieke ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden (met Provincie en omliggende gemeente). Hieruit voortkomend is ingestemd met voorliggend planvoornemen. Vanuit deze invalshoeken heeft de gemeente gekozen om voor deze locatie een omgevingsplan in procedure te brengen.

11. Bij inwerkingtreding van het omgevingsplan van rechtswege (1 januari 2024) is de doelgroepenverordening van de gemeente Bernheze van toepassing verklaard. In deze doelgroepenverordening is opgenomen welke doelgroepen in aanmerking komen voor bepaalde woningen. Daarnaast vindt de toewijzing van de sociale huurwoningen in het plan plaats via het toewijzingsbeleid c.q. de toewijzingsregels van de bij dit plan betrokken, en in Heesch actieve, woningbouwcorporaties; specifiek voor de toewijzing van sociale huurwoningen heeft de gemeente zelf derhalve een beperkte rol.
12. Op grond van de Omgevingsverordening is het aan de gemeente (als bevoegd gezag) om een zelfstandige afweging te maken met betrekking tot ontwikkeling in het landelijk gebied. In de toelichting behorende bij het TAM-omgevingsplan is op dit punt een onderbouwing opgenomen. De kaarten, behorende bij de Omgevingsverordening, zullen na vaststelling door de Provincie worden aangepast.
13. De gemeente begeeft zich op het standpunt dat de meerwaardecreatie van de ontwikkeling zich hoofdzakelijk richt op de realisatie van nieuwe woningen als bijdrage aan de 'woningbouwproblematiek'. Daarnaast leidt voorliggend planvoornemen tot een goede landschappelijke inpassing, waarbij de 'oude' bunders (historische langgerekte verkaveling met houtopstanden langs de kavelgrenzen) als kapstok zijn genomen. Tot slot wordt middels sanering van het bestaande agrarische bedrijf mogelijke geuroverlast voorkomen. De 'mee-koppelkansen' en de 'kwaliteitsverbetering voor de fysieke leefomgeving' waarna reclamant verwijst voorzien voornamelijk in de laatste 2 toegelichte aspecten.
14. De gemeente begeeft zich op het standpunt dat de uitgangspunten voor zowel de realisatie- als gebruiksfase realistisch en correct zijn ingevoerd. Daarnaast voorzien de uitgangspunten van het plan in de planologisch maximale mogelijkheden. De gehanteerde referentiesituatie, waarna reclamant verwijst, voldoet aan de laatste jurisprudentie in het kader van toepassing van de 'agrarische bedrijfsvoering'.
15. Het ontwerp TAM-omgevingsplan veronderstelt dat voor een aantal soorten (te weten: steenuil, huismus, buizerd, kleine marterachtigen en steenmarter en vleermuizen) een nader onderzoek noodzakelijk is. Momenteel is voor de volgende soorten het veldwerk uitgevoerd (te weten: steenuil, huismus, buizerd). Hieruit volgt dat enkel de steenuil is aangetroffen in en rondom de planlocatie. In het kader van het vast te stellen omgevingsplan wordt aangetoond dat het niet evident is dat het plan onuitvoerbaar is. In dat kader is voorafgaand aan de vaststelling het 'compensatieplan' nader uitgewerkt voor de volgende soorten: steenuil, kleine marterachtigen en steenmarter en vleermuizen (de huismus en de buizerd zijn derhalve niet langer van toepassing). Waarbij geldt dat voor de laatste 2 diersoorten vanuit een worst-case benadering wordt gewerkt, om zo te verantwoorden dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Middels deze werkwijze wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is, waarop de gemeenteraad het plan heeft vastgesteld.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 7 - d.d. 21 juli 2024, binnengekomen 22 juli 2024, Djuma nr. 73733

Samenvatting

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

1. Reclamant dient formeel een zienswijze in tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan, dan wel voornemens om een zienswijze in te dienen, met inhoudelijke aanvulling, indien de lopende onderhandelingen met de gemeente niet tot gewenst resultaat zou leiden.

Reactie gemeente:

1. Reclamant heeft zijn zienswijze niet aangevuld binnen de gevraagde termijn. Omdat er geen inhoudelijke zienswijze is aangeleverd is er ook geen verdere reactie mogelijk.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 8 - d.d. 22 juli 2024, binnengekomen 23 juli 2024, Djuma nr. 73743

Samenvatting

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

1. Reclamant stelt dat volgens artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet, het omgevingsplan regels moet bevatten die zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen de gemeente. Dit betekent dat de functies en regels naast elkaar moeten kunnen bestaan om gunstige voorwaarden te scheppen voor gebruik en ontwikkeling van een gebied. Reclamant stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is in strijd met artikelen 3.46 en 3.47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
2. Reclamant vindt dat in het ontwerp TAM-omgevingsplan onvoldoende blijkt gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F, nummer 672. Op een gedeelte van dit perceel wordt het omgevingsplan gerealiseerd. Op grond van het bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) "Buitengebied Bernheze" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Met het ontwerp TAM-omgevingsplan verandert de functie deels naar 'Wonen'. Reclamant gebruikt het gehele perceel ook als zodanig agrarisch, en is het niet redelijk om aan een deel van het perceel de functie 'Wonen' toe te kennen.
3. Reclamant stelt dat de gevolgen van de wijziging van de functie groot zijn. Wanneer de gemeente het stuk grond niet aankoopt leidt dit tot waardevermindering van de woning van de reclamant. Vanwege een gedeeltelijke wijziging van de functie, gaat een deel van het agrarisch perceel verloren, de waarde van de woning van reclamant wordt daardoor minder. Reclamant stelt hierbij dat het plan niet vastgesteld kan worden totdat er een overeenstemming over de verkoop van een gedeelte van het perceel is bereikt.
4. Reclamant verwacht de betreffende grond te verkopen voor €60,- per m2. Ten aanzien van de bouwkaavel wordt er verwacht van reclamant dat er €285,- per m2 wordt betaald. Reclamant stelt dat dit niet reëel is. Reclamant verzoekt om dit verschil nader toe te lichten.
5. Reclamant stelt dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Uit paragraaf 9.1.2 van de toelichting blijkt dat de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd op de gronden binnen het plangebied, maar nog geen eigendom zijn van de gemeente. Reclamant stelt dat er ook nog geen anterieure overeenkomst is gesloten met belanghebbende. Reclamant wijst erop dat het regelen van verhaal van kosten is verplicht bij bepaalde bouwplannen, waarbij immers de economische uitvoerbaarheid moet worden vastgesteld. Hierbij stelt reclamant dat de gemeente geen eigenaar van de grond is waarop het plan gerealiseerd wordt.

Reactie gemeente:

1. De gemeente deelt het standpunt van reclamant niet. Conform de uitgangspunten die de Omgevingswet stelt voldoet het omgevingsplan aan artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet en de artikelen 3.46 en 3.47 van de Awb.
2. De gemeente deelt het standpunt van reclamant niet. Gezien het feit dat op de huidige locatie de Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd heeft de gemeente op deze locatie de mogelijkheid om gedeeltelijk bij te dragen aan de 'woningbouwproblematiek'. Vanuit dit oogpunt heeft de gemeente gekozen om voor deze locatie een omgevingsplan in procedure te brengen waarbij gronden met de functie 'Agrarisch' omgezet worden naar 'Wonen'.
3. De gemeente blijft zich inspannen om het gedeelte van het perceel binnen het plangebied die in eigendom is van reclamant te verwerven. Zij stelt zich tegelijkertijd op het standpunt dat de gemeente instrumentarium tot haar beschikking heeft met als doel om de voor het plangebied benodigde gronden uiteindelijk bij het plan te betrekken. Echter

de gemeente is vooralsnog bereid om oplossingen af te tasten die voor reclamant aanvaardbaar zijn. Reclamant heeft los van het wel of niet verkopen van een deel van haar eigendom de mogelijkheid om een verzoek voor nadeelcompensatie in te dienen, als zij meent dat de maatregel onevenredige schade voor haar veroorzaakt.

4. Reclamant verwijst naar de kostenverhaalsystematiek zoals vastgelegd in de kostenverhaalsregels opgenomen in hoofdstuk 5 van de regels bij dit TAM-omgevingsplan. Vanwege de technische aard van deze regels heeft de gemeente een uitgebreide toelichting met een berekensystematiek per grondeigenaar toegevoegd als bijlage 23. In deze bijlage wordt toegelicht dat de inbrengwaarde van de grond van reclamant is bepaald op basis van een taxatie. Hoe deze tot stand is gekomen binnen de wettelijke kaders kan worden teruggevonden paragraaf 4.3 van bijlage 23.

De bijdrage die reclamant moet betalen bij zelfrealisatie betreft het relatieve aandeel van de kosten van reclamant uit de kostenverhaalsopzet. Aan reclamant is op 27 juli 2024 een terugkoppeling gegeven, over welke kosten (onder andere) in deze kostenverhaalsopzet zitten. De volledige kostenraming met alle toerekenbare kosten staan uiteengezet op pagina 246 en 247 van bijlage 23. Deze kosten worden omgeslagen over alle percelen waarop bouwactiviteiten worden mogelijk gemaakt. Bij de omslag wordt gekeken naar wat de bouwactiviteit is die mogelijk wordt gemaakt en volgens de grondgebruikskaart wordt voorzien. Afhankelijk van het type geldt een andere gewichtsfactor van toerekening.

Reclamant verwijst in haar zienswijze naar een verschuldigde bijdrage van € 285,- per m². Daarbij wordt waarschijnlijk bedoeld op de opbrengst per m² van het woningtype Vrije bouw in de categorie dure koop. Dat is niet de bijdrage die betaald moet worden. Dit type woning heeft een gewichtsfactor van 2,55. Dit geeft een bijdrage van € 118,53 * 2,55 = € 302,25 per m². De bijdrage per gewogen eenheid en de gewichtsfactor kunt u vinden in de tabel in artikel 19.7 van de regels bij het TAM-omgevingsplan. Wanneer de inbrengwaarde van de grond (al in bezit van reclamant) hiervan af wordt gehaald, resteert een verschuldigde kostenverhaalsbijdrage van € 242,25 per m². Eventuele andere verhaalbare kosten die door reclamant zelf betaald worden, mogen ook in mindering worden gebracht op de kostenverhaalsbijdrage. De bijdrage per m² op basis van het concept TAM-omgevingsplan is dus lager dan de € 285,- die reclamant aangeeft in haar zienswijze. Op pagina 260 t/m 275 van bijlage 23 staat per grondeigenaar uiteengezet hoe de individuele kostenverhaalsbijdrage is opgebouwd.

5. Reclamant merkt correct op dat de gemeente nog niet eigenaar is van alle gronden en nog niet met alle grondeigenaren een contract heeft gesloten, waaronder de gronden van reclamant. Dit staat los van de beoordeling of een plan economisch uitvoerbaar is. Binnen het plan is de contante waarde van de geraamde opbrengsten hoger dan de contante waarde van de geraamde kosten. Daardoor zou het plan financieel uitvoerbaar moeten kunnen zijn. Wanneer de gemeente niet alle gronden in haar bezit heeft moet de gemeente het kostenverhaal verzekeren, dit heeft de gemeente gedaan door kostenverhaalsregels bij het plan op te nemen.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 9.1 - d.d. 22 juli 2024, binnengekomen 25 juli 2024, Djuma nr. 74060

Samenvatting

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

1. Reclamant dient formeel een zienswijze in tegen het ontwerp-omgevingsplan, dan wel voornemens om een zienswijze in te dienen, met inhoudelijke aanvulling, indien de lopende onderhandelingen met de gemeente niet tot gewenst resultaat zou leiden.

Reactie gemeente:

2. *Reclamant heeft zijn zienswijze aangevuld binnen de gevraagde termijn. Deze is aangevuld en beantwoord onder zienswijze 9.2.*

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De pro forma zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 9.2 – d.d. 6 augustus 2024, binnengekomen 7 augustus 2024, Djuma nr. 74820

Samenvatting

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

1. Reclamant is eigenaar van perceel aan de Zoggelsestraat, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F, nummer 483. Reclamant stelt dat het perceel direct aansluit op het plangebied van het omgevingsplan De Bunders. Hierbij stelt de reclamant dat gezien de omvang van de geplande woningbouw en de afstand daarvan tot het eigendom van de reclamant, veel impact heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het aanwezige perceel.
2. Reclamanten hebben sterke twijfels over de thans voorgenomen ontwikkeling van een gebied voor tiny-houses. Reclamanten hebben het oordeel dat met de realisatie van de beoogde tiny-houses een stedenbouwkundige invulling van de locatie die op geen enkele wijze recht doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en de bebouwing aan de Zoggelsestraat. Reclamant stelt dat de bebouwingstypologie van tiny-houses immers wezenlijk verschilt van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing aan de Zoggelsestraat.
3. Reclamant stelt dat in het ontwerp TAM-omgevingsplan de functie "Groen" is aangegeven tussen de locatie van de tiny-houses en het perceel van reclamant. Het ontwerp TAM-omgevingsplan maakt echter niet duidelijk welke invulling deze gronden gaan krijgen, stelt de reclamant. In het bijgevoegde inpassingsplan is enkel een ruwe schets opgenomen van de inrichting van het plangebied, en bevat geen concreet beplantingsplan met plansoort, maten en dichtheden. Reclamant stelt dat de schets geen indruk geeft dat het plan landschappelijk wordt ingepast. Het is niet duidelijk dat de tiny-houses niet direct zichtbaar zijn vanuit het perceel van reclamant. Ook stelt reclamant dat het duidelijk is dat de groenvoorzieningen geen ruimtelijke scheiding c.q. buffer gaan vormen tussen de tiny-houses en het cultuurhistorisch pand aan de Zoggelsestraat.
4. Reclamant stelt dat de voorgestelde inpassing niet tegemoet komt aan de toezeggingen van de gemeentelijke projectleider en stedenbouwkundige tijdens het overleg op 15 december 2022 en de gehouden informatieavonden om een groene buffer met bomen tussen het perceel en de tiny-houses te realiseren.
5. Reclamant heeft vragen bij de regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de ontwikkeling van de tiny-houses de functie 'Wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding – tiny-houses'. Veder is in de regels enkel bepaald dat de bouw- en goothoogte van de tiny-houses maximaal 5 meter mag bedragen. Reclamant stelt dat deze wijze van bestemmen het niet duidelijk maakt in welke woontype de tiny-houses zich onderscheiden. Ook wordt er niet benoemd in de regels hoeveel tiny-houses binnen de betreffende aanduiding zijn toegestaan. Verder is er in de regels geen instructie opgenomen over de manier waarom de tiny-houses op de locatie dienen te worden gesitueerd. Tot slot, geeft het bij de regels behorende beeldkwaliteitsplan voor de tiny-houses aan dat er een grote vrijheid in vorm en materiaal is, stelt de reclamant.
6. Reclamanten stellen dat het in procedure gebrachte omgevingsplan in onvoldoende mate aansluit op de ruimtelijke kwaliteiten op het perceel aan de Zoggelsestraat 55. Reclamanten zijn bang dat de locatie voor de tiny-houses in ruimtelijke zin een "vrijheidsstraat" wordt waar alles kan en mag.

Reactie gemeente:

1. De gemeente deelt hetgeen de reclamant stelt aangaande de locatie van het plangebied ten opzichte van het eigendom van de reclamant. Echter is in het omgevingsplan gemotiveerd (middels diverse onderzoeken) dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij het woon- en leefklimaat van de reclamant voldoende is meegewogen. Hieruit volgt dat middels realisatie van de

- uitbreidingswijk het woon- en leefklimaat (conform regelgeving) niet negatief wordt beïnvloed.
2. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is doelbewust gekozen om de cultuurhistorische bebouwing aan de Zoggelsestraat zo veel mogelijk in zijn waarde te laten. Dat is onder andere gedaan door de nieuwbouw op een ruime afstand van ca. 135 meter van de Zoggelsestraat te projecteren. Daardoor behouden de bestaande panden voldoende ruimte die hoort bij zo'n woning. Tevens is er gekozen om het veld naast de Zoggelsestraat 55, dat in het verleden speciaal door de gemeente is aangekocht voor een stedelijke ontwikkeling, slechts voor een klein deel te bebouwen en nog wel in een erg lage dichtheid met woningen van bescheiden omvang. Er komen ca. 16 woningen in een gebied van ruim 6000 m². De typologie van deze kleinschalige, ruim opgezette woningen – tiny-houses – in een groene omgeving past ons inziens veel beter bij een buurtschapje met een aantal cultuurhistorische waardevolle panden dan de typologie van een reguliere woonwijk met rijwoningen in een hoge dichtheid en schaal, opgetrokken uit beton en baksteen. Daarnaast is er tussen de woningen met nummers 55 en 53 een weiland vrijgehouden langs de Zoggelsestraat van ten minste 40 meter diep. Dit als onderdeel om geen extra bebouwing aan de Zoggelsestraat te realiseren en het buurtschapje in zijn waarde te laten, ondanks dat het midden in een nieuwbouwplan is gelegen.
 3. Het landschappelijke inpassingsplan is aangepast om de landschappelijke inpassing te verduidelijken en tegemoet te komen aan de zorgen van de reclamant. Conform het aangepaste plan (bijgevoegd als bijlage 3 van de toelichting en bijlage 5 van de regels, en hiermee ook juridisch geborgd in de regels behorende bij dit TAM-omgevingsplan), is de locatie rondom de tiny-houses verder uitgewerkt en ingericht als een bosachtige omgeving met bomen en struweel. Alle maatregelen die zijn genomen om de landschappelijke integratie te waarborgen, staan gedetailleerd beschreven in het nieuwe inpassingsplan.
 4. In het overleg dat de projectleider en de stedenbouwkundige op 15 december 2022 hebben gehad met een aantal bewoners van de Zoggelsestraat waaronder reclamant, zijn geen toezeggingen gedaan. In het prille stadium waarop het project zich bevond is dat ongebruikelijk maar ook niet mogelijk. Wel is er gesproken over wensen en ideeën. In het uiteindelijke ontwerp zijn veel wensen van de bewoners verwerkt. Onder andere heeft dat opgeleverd dat er geen bebouwing bij komt aan de Zoggelsestraat. Reclamant heeft toen als wens uitgesproken een groene buffer te willen tussen zijn woning en het veld aan de Zoggelsestraat, met het oog op ontwikkelingen ten zuiden van het veld. Van tiny-houses was toen nog geen sprake. Het gebruik van dit type woningen is mede geïnspireerd op de ook op die avond door de bewoners uitgesproken wens om de bebouwing in het zuidelijke deel vooral laag te houden. Zie ook de beantwoording bij punt 3.
 5. Reclamant is juist in zijn beredenering. De tiny-houses zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tiny-houses', waarbij enkel de goot- en bouwhoogte zijn gemaximeerd op 5 meter. Het omgevingsplan maakt maximaal 325 woningen mogelijk, terwijl het huidige stedenbouwkundige plan uitgaat van 305 woningen (waarvan 16 tiny-houses). De gemeente heeft besloten om het aantal tiny-houses te begrenzen tot een maximaal aantal van 18 met een maximale oppervlakte van 32 m² per woning. Hoewel het beeldkwaliteitsplan inderdaad aanzienlijke vrijheid biedt in de verschijningsvorm van de woningen, wat inherent is aan dit type woningen, is de reclamant terecht in zijn opmerking dat de grenzen in het beeldkwaliteitsplan ruim zijn gesteld. Om tegemoet te komen aan deze zorgen, is het beeldkwaliteitsplan op dit punt aangepast om de vrijheid in de verschijningsvorm in te perken en beter af te stemmen op de omgevingskwaliteiten

6. Het TAM-omgevingsplan is aangepast om op passende wijze aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het perceel aan de Zoggelsestraat 55. De locatie voor de tiny-houses is specifiek afgebakend met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tiny-houses' en bevat duidelijke regels voor maatvoeringen en aantallen. Daarnaast is het landschappelijke inpassingsplan nader uitgewerkt om de integratie in de omgeving te versterken. Bovendien is het beeldkwaliteitsplan aangepast om de vrijheid in verschijningsvormen te beperken, waardoor de locatie niet zal verworden tot een 'vrijheidsstraat'. De gemeente ziet erop toe dat de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het plangebied gewaarborgd blijven.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De pro forma zienswijze leidt tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder het aanscherpen van de regels, het beperken van het aantal tiny-houses, en het aanpassen van zowel het beeldkwaliteitsplan als het landschappelijke inpassingsplan. Deze aanpassingen zorgen voor een betere afstemming op de ruimtelijke kwaliteiten en belangen van de betrokken partijen, en waarborgen de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het plangebied.

Zienswijze 10 - d.d. 23 juli 2024, binnengekomen 25 juli 2024, Djuma nr. 74066

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat het gebrek aan ruimte tussen de woning van reclamant en hoe het plan daarop aangesloten wordt. Reclamant hecht veel waarde aan privacy en leefruimte, en vindt dat het plan daar onvoldoende in voorziet. Dit resulteert in aanzienlijke aantasting van het woongenot van reclamant. Reclamant verzoekt dan ook om een adequate afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen.
2. Reclamant wijst op de uitvoering van participatie en de inspraak ervan. Reclamant vindt dat dit niet in voldoende mate heeft plaatsgevonden, zoals omschreven in de Omgevingswet. Reclamant voelt zich onvoldoende gehoord en betrokken bij het besluitvormingsproces.
3. Reclamant maakt zich zorgen over de toename van het verkeer in de straat. Het toevoegen van nieuwe woningen zal onvermijdelijk leiden tot meer voertuigen in de buurt, stelt de reclamant. Reclamant wijst op de verkeerstekeningen, waarin te zien is dat een aantal woningen ontsluiting via de erven hebben. Hierbij maakt reclamant zich zorgen over de veiligheid van de voetgangers, vooral kinderen, en de algehele toename van de verkeersdruk in de rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

1. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling voldoet aan alle eisen opgenomen in het bouwbesluit, waarbij rekening wordt gehouden met de zijdelingse perceelsgrens (conform artikel 10.6.2 van het TAM-omgevingsplan). Reclamant heeft de mogelijkheid om een nadeelcompensatieverzoek in te dienen, indien zij menen dat de maatregel onevenredige schade voor hen veroorzaakt.
2. De gemeente geeft aan dat de aangehaalde participatievisie en de 'Handreiking Participatie gemeente Bernheze 2022' weliswaar een leidraad vormt voor de invulling van participatie, echter dit is geen vastgesteld beleid. Het participatietraject is reeds gestart onder de voormalige Wro, waarbij de gemeente alles in het werk heeft gesteld om tegevoet te komen aan de wijze waarop participatie onder de Omgevingswet ingevuld moet worden.
3. De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot de toename van verkeer in de bestaande woonwijk De Erven. Ten grondslag aan het TAM-omgevingsplan ligt, verkeerskundig, een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de verkeersdruk, het aantal voertuigen en de snelheid niet leiden tot gevaarlijke situatie. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Nota van wijzingen

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn in het vastgestelde TAM-IMRO plan enkele wijzigingen doorgevoerd.

Dit betreft deels wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het omgevingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten of geactualiseerde onderzoeken. Ook kunnen adviezen van de omgevingstafel en de omgevingsdienst redenen zijn tot het doorvoeren van een wijzigingen.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de wijzigingen:

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n)		
	Inhoud wijzigingen	N.a.v. zienswijze/ ambtshalve
1. Wijzigingen verbeelding		
1.1	De functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen;1' zijn op de verbeelding opgenomen op het agrarisch bedrijf, gevestigd aan de Bunderstraat 2. Deze aanduidingen waren per abuis niet opgenomen in het ontwerp TAM-omgevingsplan.	Ambtshalve
1.2	Op de verbeelding is het kostenverhaalsgebied met de aanduiding 'overige zone – kostenverhaalsgebied' opgenomen. De begrenzing van de 'Overige zone – deelgebied 2' is hierop afgestemd.	Ambtshalve
1.3	De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - betaalbare huur' is in het gehele plan gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – middeldure huur'. Daarnaast is deze specifieke functieaanduiding verplaatst van een locatie binnen de 'overige zone – gebied 3' naar een locatie in 'overige zone – gebied 2'.	Ambtshalve
1.4	De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is op de verbeelding verwijderd van het zuidelijk deel van het plangebied. Het proefsleuvenonderzoek wijst uit dat deze gronden archeologisch vrijgegeven kunnen worden.	Ambtshalve
1.5	De spuitzone over een breedte van 50 meter is geheel gelegd over de aangrenzende agrarische gronden binnen het plangebied, dus inclusief over het volledige agrarische perceel gelegen tussen de Verbindingsweg en Nieuwe Erven.	Ambtshalve

2. Wijzigingen regels

2.1	Enkele regels zijn hergeformuleerd in overeenstemming met de terminologie van de Omgevingswet. Inhoudelijk zijn deze regels niet aangepast. Onder meer is de term 'beoordelingsregels' opgenomen en dient te worden beoordeeld of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Verder is in de regels opgenomen dat het betreft het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d (in plaats van 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. De juiste benaming van het plan is hiermee geworden: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch.	Ambtshalve
2.2	Binnen 'Agrarisch -1' zijn in artikel 5.3.1 Gebruiksactiviteit Verboden de leden onder d/e/f geschrapt omdat deze toezien op het gebruik van gebouwen hetgeen hier niet is toegestaan. Verder is de functieomschrijving verduidelijkt dat het betreft agrarische activiteiten in de vorm van agrarisch grondgebruik.	Ambtshalve
2.3	In lijn met het provinciale beleid is aan artikel 6.2 'Agrarisch – 2' onder functieomschrijving (artikel 6.2. sub b) toegevoegd dat een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, met uitzondering van een geitenhouderij. De begripsbepaling onder artikel 3.44 is in overeenstemming hiermee eveneens aangepast.	Ambtshalve
2.4	In lijn met de Omgevingswet zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (artikel 6.5) vervat in afzonderlijke artikelen met een formulering die is afgestemd op de Omgevingswet. Inhoudelijk is de regeling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd.	Ambtshalve
2.5	Artikel 7 'Groen' is aangepast. Aangepast is functieomschrijving (7.2) en gebruiksverbod (art. 7.3) waarbij is vastgelegd dat de paden binnen 'Groen' bedoeld zijn voor langzaam verkeer (voet- en fietspaden) en niet mogen worden gebruikt voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer. Tevens is toegevoegd dat binnen 'Groen' parkeervoorzieningen zijn toegestaan.	Zienswijze / ambtshalve
2.6	Aan 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' is een artikel toegevoegd (respectievelijk 7.3.2, 8.3.2, 9.3.2 en 10.3.2) waarin is opgenomen dat het bestaande agrarisch gebruik (met uitzondering van de activiteit toepassing gewasbeschermingsmiddelen) tijdelijk mag worden voortgezet uiterlijk tot het moment waarop de gronden bouwrijp worden gemaakt	Zienswijze / ambtshalve
2.7	Binnen 'Wonen' zijn in artikel 10.6.2 Hoofdgebouwen en artikel 10.6.3 Bijgebouwen specifieke (bouw)regels voor tiny houses opgenomen. Hierin is onder meer geregeld dat maximaal 18 tiny houses zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 32 m2 per tiny house. De oppervlakte van een aan- of bijgebouw mag maximaal 4 m2 bedragen en de oppervlakte van een overkapping maximaal 12 m2. Aan het gebruiksverbod, artikel 10.3.1, is een lid e toegevoegd, waarin is vastgelegd dat per tiny-house niet meer dan 16m2 (verhard) terras aanwezig mag zijn.	Zienswijze / ambtshalve
2.8	Binnen 'Wonen' is in artikel 10.6.1 nader gespecificeerd aan welke paragrafen van het Beeldkwaliteitsplan de bouwwerken moeten worden getoetst.	Ambtshalve
2.9	In artikel 12 is toegevoegd dat het kostenverhaalsgebied op de verbeelding is aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied'	Ambtshalve
2.10	In artikel 12.1 Woningbouwcategorieën is de term 'betaalbare huur' vervangen door de term 'middeldure huur'.	Ambtshalve
2.11	Ter verduidelijking in artikel 12.1.2 sub c in drie subleden gesplitst. Inhoudelijk is het artikel niet gewijzigd.	Ambtshalve
2.12	In artikel 12.3 onder e is verduidelijkt dat wordt verwezen naar bijlage 2 zoals opgenomen in de Toelichting Exploitatieopzet en kostenverhaalregels. Deze toelichting is opgenomen als bijlage 7 van de regels.	Ambtshalve
2.13	Artikel 12.5 Natuurwaarden onder b is aangepast in die zin dat de terminologie is aangepast op de Omgevingswet. In dit artikel wordt verwezen naar de omgevingsvergunningen voor flora- en faunactiviteiten.	Ambtshalve

2.14	Aan artikel 12.6 is toegevoegd dat het betreft zowel de realisatie van parkeerplaatsen als de instandhouding.	Ambtshalve
2.15	Artikel 13.2 sub d is zodanig aangepast dat de verplichting tot de landschappelijke inrichting geldt per (deel)gebied. De landschappelijke inrichting voor het betreffende (deel)gebied dient te zijn uitgevoerd uiterlijk binnen twee jaar na realisatie van de woningen binnen het betreffende (deel)gebied.	Ambtshalve
2.16	De normen voor de berging van hemelwater in artikel 13.3 Hemelwaterberging zijn aangepast en afgestemd op het geactualiseerde waterhuishoudkundig plan en gemeentelijk beleid.	Ambtshalve
2.17	Aan artikel 13.4.2 is toegevoegd dat de aanvraag omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden getoetst dient te worden aan de hoofdstukken 6 en 7 van het Beeldkwaliteitsplan en aan het Programma Eisen Leefomgeving die beide als een bijlage bij de regels zijn opgenomen.	Ambtshalve
2.18	Artikel 19 is voor wat betreft de bedragen in de kostenverhaalregels aangepast aan de hand de geactualiseerde exploitatieopzet zoals opgenomen in de Toelichting Exploitatieopzet en kostenverhaalregels. Deze toelichting is als bijlage 7 bij de regels en bij de toelichting opgenomen. Verder wordt voor de onderbouwing naar deze bijlage 7 verwezen.	Ambtshalve

3. Wijzigingen toelichting		
3.1	De toelichting is op meerdere onderdelen aangepast en geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van de actualisatie van het stedenbouwkundig plan en onderzoeken. Daarnaast is de toelichting op onderdelen verduidelijkt, aangevuld (onder andere met een paragraaf over beleid en regelgeving van het waterschap) en zijn tekstuele en grammaticale fouten hersteld.	Ambtshalve
3.2	In de toelichting is de verhouding van het stedenbouwkundig plan (305 woningen) en de planologische ruimte die het omgevingsplan mogelijk maakt (325 woningen) nader toegelicht. De parkeerbalans is gebaseerd op hetgeen planologisch maximaal mogelijk is (325 woningen).	Ambtshalve
3.3	In paragraaf 7 Ladder voor duurzame verstedelijking zijn onder 7.1.2 de argumenten opgenomen voor de keuze van een uitbreiding bij De Bunders in Heesch.	Ambtshalve
3.4	Het stedenbouwkundig ontwerp is niet aangepast. Wel is op het stedenbouwkundig plan de aanpassing van de woningbouwcategorie (zie onder 1.3 onder 'verbeelding') verwerkt. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan op enkele onderdelen geactualiseerd. Het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen. Op basis van de aanpassingen is vervolgens ook de exploitatieopzet aangepast. Ook de geactualiseerde exploitatieopzet met toelichting is als bijlage toegevoegd. De geactualiseerde bedragen zijn in de kostenverhaalregels verwerkt (zie onder wijzigingen regels).	Ambtshalve
3.5	Het verkeersonderzoek is aangepast omdat er een nieuw verkeersmodel beschikbaar is. De gevolgen van het initiatief zijn opnieuw doorerekend en de onderzoeksresultaten zijn ongewijzigd. Het aanpaste verkeersonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting en de resultaten zijn in de toelichting verwerkt.	Ambtshalve
3.6	Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangepast aan de hand van het geactualiseerde verkeersonderzoek. De onderzoeksresultaten zijn ongewijzigd. Het aangepaste geluidsonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting en de resultaten zijn in de toelichting verwerkt.	Ambtshalve
3.7	Daarnaast zijn nog enkele onderzoeken aangepast en geactualiseerd. De flora en faunaonderzoeken zijn uitgebreid met een compensatieplan. Op basis van het eerdere programma van eisen is inmiddels een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op basis waarvan delen van het plangebied kunnen worden vrijgegeven. Het waterhuishoudkundig plan is in overleg met het Waterschap aangepast. De geactualiseerde onderzoeken zijn aan de toelichting toegevoegd en de resultaten hiervan zijn in de toelichting van het TAM-omgevingsplan onderbouwd.	Ambtshalve