

## **ZIENSWIJZEN NOTITIE**

### **BESTEMMINGSPLAN Nistelrode, Laar-Achterstraat**



## Inleiding

Deze notitie behelst 9 zienswijzen (incl. reactie) op het ontwerpbestemmingsplan Nistelrode, laar-Achterstraat (NL.IMRO.1721.BPLaarAchterstraat-OW01) dat in de periode van 24 oktober 2011 tot 5 december 2011 ter inzage heeft gelegen. Alle zienswijzen zijn binnen de periode van de terinzagelegging ingekomen.

De volgende instanties hebben een zienswijze ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas
2. Provincie Noord-Brabant

De volgende particulieren hebben een zienswijze ingediend:

3. **H.P.J. van den Hurk**, Achterstraat 7 in Nistelrode
4. **DLV Bouw, Milieu en Techniek BV** namens Varkensfokbedrijf van der Ven BV gevestigd aan de Molenhoeve 9a in Nistelrode
5. **W.J. Smits**, Lindestraat 11 in Nistelrode
6. **H. Verheijen en C. v.d. Ven**, Lindestraat 13 in Nistelrode
7. **J.P. Mous**, Lindestraat 23 in Nistelrode
8. **B. Smits-v.d. Ven**, Lindestraat 25 in Nistelrode
9. **G. en M. Van Kessel en P. en G. Smits**, Lindestraat 25a en Lindestraat 27 in Nistelrode

Er zijn geen mondelinge zienswijze ingekomen.

De notitie bevat een lijst van wijzigingen van het bestemmingsplan.

De notitie bevat een bijlage met de ingekomen zienswijzen.

## Zienswijzen (samengevat) en reacties:

### 1. Waterschap Aa en Maas

In de waterparagraaf 4.8 wordt verwezen naar een geohydrologisch onderzoek verwezen uit 2006. In overleg met het waterschap en de gemeente is inmiddels in 2011 het rapport 'riolering en waterhuishouding' opgesteld. Verzocht wordt om de samenvatting uit het laatste genoemde onderzoek over te nemen in de nieuwe toelichting.

- Antwoord  
Het opnemen van de conclusie uit het waterrapport van 2006 is een omissie. De conclusies van het onderzoek uit 2011 zullen nu opgenomen worden in de toelichting op het bestemmingsplan.
- **Conclusie**  
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waterparagraaf wordt geactualiseerd met het rapport 'riolering en waterhuishouding' uit 2011.

### 2. Provincie Noord-Brabant

De projectlocatie is gelegen binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Daarom dient het bestemmingplan te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap zoals voorgeschreven staat in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan ontbreken de verantwoording en zekerstelling van de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Antwoord  
Het bouwplan past ons inziens binnen de Verordening ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt deze motivering echter. De toelichting zal hier op aangepast worden.
- **Conclusie**  
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting op de Verordening ruimte, onderdeel kwaliteitsverbetering wordt nader gemotiveerd.

### 3. H.P.J. van den Hurk, Achterstraat in Nistelrode

Betrokkene is van mening dat de gedachte om het centrum contact te laten houden met het buitengebied teniet wordt gedaan door aard en invulling van de bebouwing. Een huizenrij van 4 aaneengeschakelde woningen alsmede een appartementencomplex past niet aan de rand van het buitengebied. Aan de rand van het buitengebied passen vrijstaande woningen. Verder vindt de 'groene vinger' geen vertaling in de bebouwing. Door de bouw van de appartementen wordt de verkeerssituatie aan de Achterstraat verslechterd. Daarom graag de ontsluiting vanuit het plangebied met de Achterstraat laten vervallen.

- Antwoord

Vanaf het Laar is een zichtlijn in het plan aanwezig over de nieuwe groene openbare ruimte naar het buitengebied. Deze kwaliteit staat los van het type bebouwing. Het situeren van een rijtje van 4 woningen aan het buitengebied is hier niet mee in strijd. In principe kan hier ook een ander woningtype worden gesitueerd, maar het gekozen type sluit het beste aan bij de huidige woningvraag.

Met betrekking tot het appartementengebouw op de hoek Laar – Achterstraat geldt dat dit niet is gelegen aan het buitengebied, maar aan de ingang van het nieuwe wijkje. Het is niet van invloed op de genoemde zichtlijn. De Laar is een hoofdroute waaraan zich meerdere gebouwen bevinden die groter zijn dan een eengezinswoning. Dit accentueert het belang van de weg. Door de verspringing van de wegas bij de aansluiting van de Achterstraat bevindt het gebouw zich markant op de hoek, als men uit oostelijke richting over het Laar kijkt. Met de bijzondere architectonische uitwerking, zoals getoond op de inspraakavond, past het gebouw mooi in het dorpsbeeld.

Met de „groene vinger“ wordt de openheid van het buitengebied als het ware het wijkje ingetrokken. Tevens vormt deze een groene ruimte waaromheen de nieuwe woningen zijn gegroepeerd, die daarmee een samenhangende eenheid worden.

Momenteel kent het verkavelingsplan 2 ontsluitingen. Gezien het aantal van 44 woningen in een hofstructuur is het van belang dat er tijdens eventuele calamiteitensituatie een tweede toegang tot het woongebied beschikbaar is. Het afsluiten van de ontsluiting aan de Achterstraat is daarom niet wenselijk.

- **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **4. DLV Bouw, Milieu en Techniek BV namens Varkensfokbedrijf van der Ven BV gevestigd aan de Molenhoeve 9a in Nistelrode**

Betrokkene heeft een varkenshouderij aan de Molenhoeve 9a. Door het bestemmingplan 'Buitengebied' wordt dit bedrijf op slot gezet op basis van de 1.000 meter contour om de kern heen. Bij cliënt zijn geen wetten of onderzoeken bekend die een verbod op uitbreiding van het bedrijf binnen deze zone onmogelijk maken. Betrokkene meent ernstig bezwaar te moeten maken tegen een nieuwe woonwijk die binnen een afstand ligt van 1.000 meter van het eigen bedrijf. Want in de toelichting is geen rekening gehouden met:

- het feit dat er intensieve veehouderijen gelegen zijn binnen de 1.000 meter rond de nieuwe woonwijk;
- de aspecten gezondheid en geurhinder ten gevolge van de veehouderij;
- het garanderen van een goed leefklimaat voor de nieuwe woningen binnen de 1.000 meter zone.

Verder zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf door de bouw van de woningen beperkt worden. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar eerst onderzoek instellen naar de effecten van de in de omgeving gelegen intensieve veehouderijen.

- Antwoord

In de zienswijze tegen het voorgenomen plan worden een aantal aspecten ingebracht die in relatie staan tot het beleid voor het nieuw vast te stellen bestemmings-

plan 'buitengebied'. Voor dit bestemmingsplan is echter alleen de vraag relevant of dat de voorgenomen ontwikkeling, zijnde de bouw 44 woningen binnen het plan Laar-Achterstraat, de ontwikkelingsmogelijkheden van Varkensfokbedrijf van der Ven BV inperkt. De in het bestemmingsplan opgenomen contour van 1.000 meter zal dan ook in het kader van dat bestemmingsplan nader afgewogen worden.

De afstand van het bedrijf tot de rand van het plangebied is ruim 600 meter. In de bestaande situatie zijn er al woningen korter op het bedrijf dan de nieuw te bouwen woningen. De afstand bedraagt ca 400 meter. Doordat er al woningen in bestaande situatie dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan de nieuwe woningen leidt dit plan niet tot extra beperkingen voor het bedrijf.

Verder is het zo dat het intensieve veehouderijbedrijf ook in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied al in verwevingsgebied gelegen is en niet aangemerkt kan worden als een duurzame lokatie. Het agrarisch bedrijf wordt dus als gevolg van het bestemmingsplan niet (verder) beperkt.

- **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

#### **5. W.J. Smits, Lindestraat 11 in Nistelrode**

Betrokkene is van mening dat het bouwplan een aantasting van privacy en andere belangen betekent voor hem als direct belanghebbende. Verder wordt er een zeldzaam wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden aangetast. Daarnaast heeft hij ook overige bezwaren tegen het bouwplan.

Betrokkene geeft aan dat het plan gelegen is in een gebied waar wijst voorkomt, verwezen wordt naar het rapport 'Brabantse wijstgronden in beeld'. Verder zou er niet gebouwd mogen worden in dit gebied vanwege de hoge waterstand en de te verwachten problemen met het water. Ook wordt verzocht om de wadi in het plan, waarvan de functie in twijfel wordt getrokken, te verplaatsen naar de westzijde of te laten vervallen. (Algemeen, A 4 en 5, C 9, 11, 12, 13, 18 en 20)

- Antwoord.

Voor deze ontwikkeling is er in het kader van het vooroverleg diverse keren overleg geweest met het waterschap Aa en Maas. De randvoorwaarden van het waterschap zijn verwerkt in het Rapport, Riolerings & waterhuishouding Plan Laar/Achterstraat te Nistelrode d.d. 12 juli 2011 (documentnummer: KE05203-007). Abusievelijk is dit rapport niet verwerkt in de toelichting. Op basis van de zienswijze van het Waterschap zal het bestemmingsplan hierop aangepast worden. Het waterschap heeft ingestemd met de inhoud van dit rapport. In de wateronderzoeken is uitgebreid beschreven hoe omgegaan zal worden met de hoge waterstanden binnen het plan. Het waterschap Aa en Maas heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan. Hiermee is aangetoond dat er het onderdeel water geen probleem vormt voor het plan.

Uit het door Bodemconsult Arhem verrichte onderzoek 'Bodem/geohydrologisch onderzoek en onderzoek naar aardkundige waarden op en nabij perceel Nistelrode sectie B nr. 2376' blijkt uit de conclusies het volgende: '...blijkt dat het moerige mid-

dengedeelte van de onderzoekslocatie geen echte wijst betreft en de natheid ervan heeft veeleer een topografische oorzaak dan een die direct voortvloeit uit een geologische storing (Peelrandbreuk). Wel is het waarschijnlijk dat de grondwaterstand in dit hele gebied is verhoogd door de nabijheid van de Peelrandbreuk. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van andere geomorfologische of cultuurhistorische waarden binnen de onderzoekslocatie'. Deze conclusies laten duidelijk zien dat de Peelrandbreuk zich niet op deze locatie bevindt.

- **Conclusie**

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing.

Betrokkene maakt bezwaar tegen een mogelijke latere tweede fase van het plan in westelijke en zuidelijke richting (Algemeen, A 8, 9 ). Verder is het onduidelijk waarom het plangebied ruimer is dan het verkavelingsplan.

- Antwoord.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 44 woningen. Uit het bestemmingsplan blijkt nergens dat er 'voorgesorteerd' wordt op een tweede fase. Het plangebied van het bestemmingsplan omvat slechts de eerste fase. Daarom is het nu ook niet mogelijk om alvast bezwaar te maken tegen een tweede fase. Het plangebied van het bestemmingsplan is gelijk aan het verkavelingsplan. Wel zal de verbeelding in overeenstemming gebracht worden met het verkavelingsplan. De westelijke rand om het plangebied zal bestemd worden als groen.

- **Conclusie**

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de verbeelding.

Betrokkene merkt op dat er een fout zit in de verbeelding (A6) en de vermelde keermuren ontbreken (C3)

- Antwoord

De bestemming Tuin wordt alleen gebruikt om de voor- en zijtuinen aan te duiden. De achtertuin valt binnen de bestemming Wonen. De keermuren hebben geen aparte bouwhoogte omdat ze geleidelijk oplopen. Het is daarom niet nodig ze te vermelden op de verbeelding.

- **Conclusie**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Betrokkene merkt op dat een deel van de regels in tegenspraak zijn met de toelichting en het karakter van het gebied. Verder ontbreekt de definitie van het begrip 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'.

- Antwoord

In de toelichting wordt vermeld dat garages gebouwd mogen worden in de achtertuin. Dit kan omdat de achtertuin binnen de bestemming Wonen valt. Artikel 4.1 van de regels regelt het bouwen binnen de bestemming Tuin. Aangezien de achtertuinen niet binnen deze bestemming vallen is er geen sprake van tegenspraak.

De afwijkingsregels binnen artikel 10 zijn algemene afwijkingsregels die standaard worden opgenomen. Wij zien niet in waarom wij binnen dit bestemmingplan hier wel van zouden moeten afwijken. Betrokkene maakt dat ook niet duidelijk. In artikel 1 van de regels zijn het begrip 'bouwwerk' en 'gebouw' duidelijk gedefinieerd. Hieruit volgt dan logischerwijs wat bedoeld wordt met 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'. Hierdoor is het niet nodig dit begrip apart te omschrijven.

- **Conclusie**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Betrokkene maakt bezwaar tegen een 'grote-stads-woontoren'. Hij voorziet een ernstige inbreuk op zijn privacy en die van omwonenden. De bouwhoogte van 16 m is te groot voor het Laar; 12 m is wel acceptabel. De parkeerkelder onder het gebouw is niet gemotiveerd en leidt tot toename van de hoogte. Het is onduidelijk hoe een hoogte van 16 meter uit 3 lagen aan de achterkant kan ontstaan. Het plan heeft het karakter van een woonerf, en sluit niet aan bij de lintbebouwing van de omliggende wegen en de behoefte van de vergrijzende bevolking van Nistelrode. (Algemeen 1 en A 1, 2 en 3 en C 1, 2, 4, 5, 10 en 16).

- Antwoord:

Wij merken op dat het bestemmingsplan regels geeft waarbinnen het appartementengebouw moet passen. Verder is de beeldkwaliteitparagraaf sturend voor de architectonische uitwerking. Op basis hiervan is het voorlopige ontwerp tot stand gekomen, dat is getoond op de inspraakavond. In onderstaande beantwoording wordt dit ontwerp mede als uitgangspunt genomen.

Het appartementengebouw is geenszins een woontoren; het is een geleed complex bestaande uit 3 verschillende volumes. Daarvan hebben twee een bouwgrens aan het Laar in een hoogte van 2 lagen met (bewoonde) kap. Dit sluit dus mooi aan bij de aanwezige hoogten. Er is sprake van een groter volume, zoals op meer plaatsen aan deze hoofdweg, maar toch passend in de dorpse schaal. Aan de zijde van het nieuwe wijkje telt het derde volume een gevel van vier lagen met een (asymmetrische) kap. Dit is in Nistelrode betrekkelijk hoog, echter door de passende architectuur en de gekozen kapvorm voegt dit zich goed in het plan. De hoofdvorm is die van een huis; van een toren is geen sprake. De gekozen hoogten zijn stedenbouwkundig wel degelijk passend, gelet op de situering aan het Laar en aan de ingang van het wijkje.

De opmerking 'achterkant in drie lagen' heeft betrekking op het oostelijke volume van het appartementengebouw. Aan de straatzijde is dit 2 lagen met kap, aan de achterzijde 3 lagen.

Het klopt dat er nu slechts één hoogte opgenomen is op de verbeelding voor het appartementencomplex. Om deze onduidelijkheid weg te nemen zal de verbeelding in overeenstemming gebracht worden met het concrete bouwplan dat in de verkoop is gegaan. De nok- en goothoogtes worden hier op aangepast.

In de toelichting wordt de stedenbouwkundige context geschetst. Het nieuwe wijkje is geen verlenging of verdichting van een historisch lint, maar een nieuwe zelfstandige ontwikkeling. Er is niet gepoogd om lintbebouwing te imiteren. Daarom is gekozen voor deze erfinrichting. Verder kent het plan een variatie aan woningbouwcategorieën. Het bouwplan wordt niet exclusief voor senioren ontwikkeld.



De afstand tot de bestaande woningen in de omgeving en de oriëntatie van dit volume zijn zodanig, dat dit geen onaanvaardbare aantasting van privacy tot gevolg heeft. De afstanden tot de tuin en de woning van de heer Smits bedragen 100 m resp. en 120 m.

Met betrekking tot de parkeergarage kan worden gesteld dat het uit oogpunt van zowel ruimtelijke kwaliteit als verkoopbaarheid van de woningen beter is om het parkeren niet op straat, maar in een gebouwde parkeervoorziening onder te brengen. De parkeerbehoefte is vastgesteld op basis van de geldende parkeernormen. Dat daarmee het gebouw iets wordt verhoogd, weegt daar niet tegen op. De parkeerkelder is wenselijk vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, verkoopbaarheid en de parkeerbehoefte.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de verbeelding. De nok- en goothoogtes van het appartementencomplex op de verbeelding worden in overeenstemming gebracht met het concrete bouwplan.

Voorgesteld wordt om een woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt. Ook het "kleine zijstraatje" zou moeten vervallen (A 8).

- Antwoord:

Het openhouden van ruimte voor onvoorziene ontwikkelingen in de toekomst biedt flexibiliteit. Het kleine zijstraatje voorziet daarin. Het hoeft daarbij niet om toekomstige woningbouw te gaan; er kunnen ook andere redenen zijn om het achtergebied te willen ontsluiten. In het huidige planontwerp wordt hiermee de parkeerkoffer en de achterliggende weilanden mee ontsloten.

De groene vinger is een van de ontwerpuitgangspunten van het plan. Door een woonblok aan het einde van de weg te projecteren wordt de relatie met het buitengebied verzwakt. Dit is niet wenselijk.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

De bebouwing is niet afgestemd op de historische linten. De groene wig is bedoeld als wadi en niet als overgang naar het buitengebied. De conclusie dat cultuurhistorie geen belemmering vormt wordt niet gedeeld (C 17).

- Antwoord:

Het appartementengebouw is qua volume en architectuur afgestemd op de historische linten, zonder historiserend te zijn. De overige gebouwen liggen niet aan een historisch lint en hebben een eigen, in de omgeving passende vormgeving. De groene wig is bedoeld om het contact met het buitengebied vanaf het Laar te bewaren door de aanwezige zichtlijn. Tevens kan hierin wateropvang plaatsvinden. Uit het eerder aangehaalde onderzoek, dat verricht is door Bodemconsult Arhem, blijkt dat cultuurhistorie geen belemmering is voor de uitvoering van het plan. Ook het archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP, d.d. 3-1-2006 laat zien dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Betrokkene verwijst naar pagina 21 en 22 van de toelichting (C 14 en 15). Hieruit zou blijken dat er juist niet gebouwd mag worden binnen het plangebied.

- Antwoord

De aangehaalde teksten op pagina 21 en 22 staan niet in de structuurvisie Bernheze maar in de oude structuurvisie 'Bernheze op Koers' die in februari 2010 is herzien.

In de nieuwe structuurvisie is dit gebied opgetekend als afronding dorpsrand. Op strategische plekken kan de dorpsrand afgerond/verdicht worden. De keuze om hier te bouwen is na afweging in het Masterplan genomen. Ruimtelijk is de afronding in de structuurvisie opgenomen. De bouw van woningen op deze locatie is dus wel mogelijk.

Het uitgangspunt om het gebied tussen Maxend-Laar-Delst open te houden staat niet in de geldende structuurvisie Bernheze. Ook deze passage is uit de oude structuurvisie 'Bernheze op Koers' die niet meer geldt. Overigens liggen de woningen niet in het bestemmingsplan buitengebied (van zowel de BP buitengebied vastgesteld 1998 als het ontwerp- bestemmingsplan buitengebied). Er wordt dus niet gebouwd in de bestemmingsplan van het buitengebied en daarmee is er dus geen strijd met de uitgangspunten van deze oude visie.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting. De vermelde relevante beleidsstukken zullen geactualiseerd worden.

Betrokkene meldt dat een aantal bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld en stellen voor dit onderzoek opnieuw te verrichten.

- Antwoord.

Betrokkene maakt niet duidelijk welke bedrijven in deze inventarisatie vergeten zouden zijn of foutief beoordeeld zijn. Wij zijn van mening dat het onderzoek m.b.t de hindercontouren op de juiste wijze uitgevoerd is en zien dan ook geen aanleiding om opnieuw onderzoek in te stellen.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Betrokkene meldt dat hij van mening is dat de gemeente en niet de ontwikkelaar de omwonenden had moeten benaderen in het voortraject. Inspraak heeft zo geen reële kans gekregen.

- Antwoord

De gemeente is niet verplicht om in het voortraject alle omwonenden te benaderen. Binnen de formele procedure zijn er voldoende momenten waarop belanghebbenden hun stem kunnen laten horen. De ontwikkelaar heeft er op eigen initiatief voor gekozen om de directe omwonenden van het bouwplan te benaderen. Dit is een vrije keuze.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Betrokkene is van mening dat dit plan niet gerealiseerd hoeft te worden omdat er in de kern voldoende ruimte is voor inbreiding (C6) en omdat de woningmarkt in crisis verkeert (algemeen 1).

- Antwoord

Het bouwplan sluit aan op de woningbehoefte zoals bepaald in de woonvisie 2005. Deze woonvisie is in 2008 geactualiseerd en heeft laten zien dat er op basis van de bevolkingsprognoses weinig verandering zal optreden in de kwalitatieve opgave voor komende jaren ten opzichte van de prognoses uit de woonvisie 2005.

In het bestuursprogramma van Bernheze is het Masterplan Wonen ook aangekondigd. Dit plan is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe realiteit op de woningmarkt (economische recessie) maakt een prioritering in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw noodzakelijk. Deze prioritering is vastgelegd in het Masterplan Wonen. Het masterplan bevat een gedetailleerde uitwerking van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Binnen het Masterplan Wonen is de locatie Laar-Achterstaat opgenomen als op te leveren plan voor het jaar 2014. Dit beleidsstuk was nog niet opgenomen in de toelichting.

- **Conclusie:**

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het plan. Het beleidstuk Masterplan Wonen zal opgenomen worden in de toelichting.

#### **6. H. Verheijen en C. v.d. Ven, Lindestraat 13 in Nistelrode**

Inhoud van deze zienswijze is dezelfde als de zienswijze ingediend door W.J. Smits, Lindestraat 11 in Nistelrode. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend door W.J. Smits.

#### **7. J.P. Mous, Lindestraat 23 in Nistelrode**

Inhoud van deze zienswijze is dezelfde als de zienswijze ingediend door W.J. Smits, Lindestraat 11 in Nistelrode. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend door W.J. Smits.

#### **8. B. Smits-v.d. Ven, Lindestraat 25 in Nistelrode**

Inhoud van deze zienswijze is dezelfde als de zienswijze ingediend door W.J. Smits, Lindestraat 11 in Nistelrode. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend door W.J. Smits.

#### **9. G. en M. Van Kessel en P. en G. Smits, Lindestraat 25a en Lindestraat 27 in Nistelrode**

Inhoud van deze zienswijze is dezelfde als de zienswijze ingediend door W.J. Smits, Lindestraat 11 in Nistelrode. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend door W.J. Smits.

## Lijst van wijzigingen

Op basis van de ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

### Toelichting

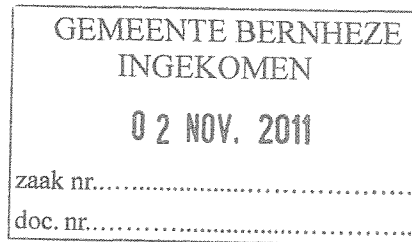
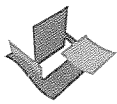
- § 3.2.2 Verordening Ruimte wordt aangepast aan het geldend provinciaal beleid
- § 3.4.1 Structuurvisie Bernheze wordt geactualiseerd conform het meeste recente beleid.
- § 3.4.7 Het masterplan Wonen wordt opgenomen in de toelichting.
- § 4.8 de waterparagraaf wordt aangepast aan het rapport 'riolering en waterhuishouding'.

### Verbeelding

- De nok- en goothoogtes van het appartementencomplex worden in overeenstemming gebracht met het concrete bouwplan. Dit betekent een wijziging naar drie clusters met respectievelijk de volgende hoogtes: 10-13, 11-11 en 13-16 meter
- De westzijde van het verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met het verkavelingsplansplan. Een deel van de bestemming wonen wordt omgezet naar groen.

## **Bijlage 1 ingediende zienswijzen**





Gemeenteraad van Bernheze  
Postbus 19  
5384 ZG Heesch

Datum	1 november 2011
Ons zaaknr.	2011/6420
Ons kenmerk	2011/16645
Doorkiesnr.	073 615 6897/ L. de Theije
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Laar-Achterstraat' te Nistelrode

Geachte Raad,


Middels deze brief dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Laar-Achterstraat' te Nistelrode.

### Plantoelichting

In de waterparagraaf 4.8 wordt verwezen naar een geohydrologisch onderzoek (Kranendonk Geohydrologie, 2006) dat tevens als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Echter is door Bureau Boot, vanwege nieuwe beleidsuitgangspunten, in 2011 in goed overleg met ons en de gemeente het rapport 'riolering en waterhuishouding' (documentnr. KE05203-007) opgesteld. Wij verzoeken een samenvatting van dit rapport in de waterparagraaf op te nemen en dit rapport, in plaats van het geohydrologisch onderzoek van Kranendonk, als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

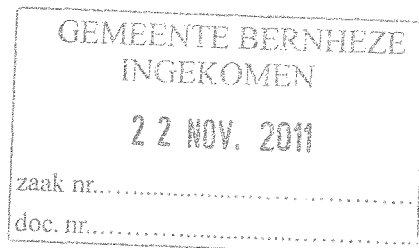
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft over deze zienswijze, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. de Theije via bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,  
Het dagelijks bestuur,  
namens deze,  
het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

  
drs. T.J. Boer







Gemeenteraad van Bernheze  
Postbus 19  
5384 ZG HEESCH

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043  
Postbank 1070176

VERZONDEN 21 NOV. 2011

#### Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Nistelrode, Laar-Achterstraat'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nistelrode, Laar-Achterstraat' ligt met ingang van 24 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan Nistelrode, Laar-Achterstraat voorziet in de bouw van 44 woningen in de oksel van het Laar en de Achterstraat in Nistelrode binnen zoekgebied voor verstedelijking.

#### Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Nistelrode, Laar-Achterstraat is niet bij ons aangeboden voor het geven van een vooroverlegreactie.

#### Provinciaal beleidskader

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

#### Provinciale belangen

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat (op onderdelen) het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

#### Datum

21 november 2011

#### Ons kenmerk

C2051432/2842129

#### Uw kenmerk

-

#### Contactpersoon

H.M.J. van Oudheusden-  
Geeraets

#### Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

#### Telefoon

(073) 680 86 96

#### Fax

(073) 680 76 45

#### Bijlage(n)

-

#### E-mail

hvoudheusden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



**Thema bevordering ruimtelijke kwaliteit.**

De projectlocatie is gelegen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap zoals voorgeschreven in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

**Datum**

21 november 2011

**Ons kenmerk**

C2051432/2842129

Ingevolge artikel 2.2 lid 1 moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

Deze gevraagde toelichting ontbreekt.

Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 lid 1, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd zoals vermeld in artikel 2.2 lid 4.

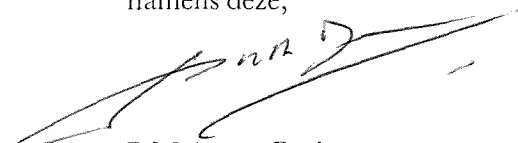
De verantwoording en zekerstelling van de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreken.

**Conclusie**

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punten strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



P.M.A. van Beek,  
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



23 NOV. 2011

zaak nr.....  
doc. nr.....

Gemeenteraad van Bernheze  
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.  
Postbus 19  
5384 ZG Heesch.

Nistelrode, 20 november 2011

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nistelrode, Laar-Achterstraat

Geachte Raad,

Het College van Burgemeester en Wethouders maakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening de ter inzage legging bekend van het ontwerpbestemmingsplan Nistelrode, Laar-Achterstraat. Dit vanaf 24 oktober 2011 ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 44 woningen in de "oksel" van Laar en Achterstraat in Nistelrode.

Hierbij treft u onze zienswijze aan over dit ontwerpbestemmingsplan. Een aantal argumenten liggen aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Allereerst willen wij stellen dat wij positief staan tegenover de gedachte achter het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de voorlichtingsavond op 1 november jl. in zaal De Hoefslag werd veelvuldig aangehaald dat het plan is gelegen aan de rand van het buitengebied. Hiermee is bij de opzet van dit plan specifiek rekening gehouden door een gedachte, welke tijdens deze informatieavond werd omschreven als "de groene vinger". Hiermee werd bedoeld dat vanaf het Laar dwars door het nieuwe plan gekeken kon worden, rechtstreeks naar het buitengebied. Deze weliswaar positieve gedachte wordt echter naar onze mening teniet gedaan door de aard en invulling van de bebouwing. Een huizenrij van 4 aaneengeschakelde woningen alsmede vooral een appartementencomplex met meerdere woonlagen past onzes inziens niet aan de rand van het buitengebied. De zienswijze van "de groene vinger" vindt geen vertaling door de aard van de bebouwing waarmee wij willen voorstellen deze aan te passen. In onze zienswijze passen vrijstaande woningen aan de rand van het buitengebied.
2. Met betrekking tot de verkeerssituatie willen wij stellen dat deze onveiliger wordt door de bouw van een appartementen complex van meerdere woonlagen. Deze hoge bebouwing ontnemt het zicht komende vanuit de Achterstraat. Aankomende vanuit de Achterstraat op de T-splitsing met het Laar is er momenteel wel vrij zicht naar links maar niet naar rechts. De zichtlijn naar rechts wordt onderbroken door bestaande

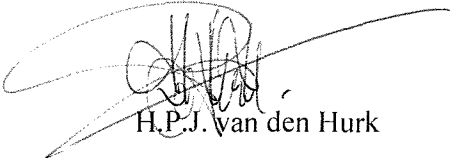
bebouwing. Eerst op de T-splitsing kan het verkeer van rechts worden gezien. Door de bouw van het geplande hoge appartementencomplex wordt echter vanaf de Achterstraat tevens de zichtlijn naar links onderbroken. Zelfs op de T-splitsing wordt het zicht ontnomen vanwege een kronkel in de weg ter hoogte van het geplande appartementencomplex (vanaf Uden rijdend op het Laar rijdt men als het ware om het complex heen). In onze zienswijze past op deze plek daarom vanuit het standpunt van verkeersveiligheid geen hoogbouw. De geplande groenstrook of tuinen aan de voorzijde van het appartementencomplex aan het Laar mogen/moeten vanuit deze achtergrond flink worden vergroot en de bebouwing naar achteren worden geplaatst.

3. Het ontwerpbestemmingsplan stelt twee nieuwe wegen voor welke het te ontwikkelen plan gaan ontsluiten. Een weg komt uit op het Laar en één is gepland op de Achterstraat uit te komen. Schoolgaande kinderen wonende in de Achterstraat, moeten met de twee nieuwe kruispunten dagelijks twee extra "hindernissen" overwinnen om veilig op school te komen. In onze zienswijze komt één hindernis te vervallen. Aangezien de invloed van een nieuw kruispunt in de Achterstraat relatief veel groter is dan op het Laar (het Laar is een veel drukker weg met reeds meerdere zijwegen) komt in onze zienswijze de nieuw geplande weg uitkomende in de Achterstraat te vervallen. Hiernaast zal een nieuwe uitgang op de Achterstraat de verkeersdruk op het onder punt 2 genoemde kruispunt Laar-Achterstraat verder doen toenemen. Op deze splitsing vinden op dit moment al nagenoeg dagelijks bijna-ongelukken plaats, laat staan indien de verkeersdruk verder toeneemt. In onze zienswijze komt de uitgang op de Achterstraat daarom te vervallen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

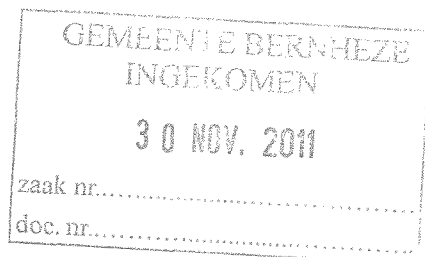
Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



H.P.J. van den Hurk

Achterstraat 7  
5388 TN Nistelrode

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad van Bernheze  
Postbus 19  
5384 ZG HEESCH

ons kenmerk	telefoonnummer	datum
401045-BRF-010	06-20423896	28-11-2011
onderwerp	e-mailadres	bijlagen
Zienswijze bestemmingsplan	j.de.groot@dlv.nl	

Geachte raad,

Namens mijn cliënt, Varkensfokbedrijf van der Ven B.V. gevestigd aan de Molenhoeve 9a, 5388 TT Nistelrode, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Laar – Achterstraat, Nistelrode".

Mijn cliënt oefent aan de Molenhoeve 9a een varkenshouderij uit met een omvang van ruim 1.656 zeugen en 700 opfokzeugen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op een afstand van circa 575 meter van het bedrijf een nieuwe woonwijk op te richten van 44 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze ingegaan op de beperkingen die dit plan voor het bedrijf van mijn cliënt kan opleveren. Anderzijds moet het bedrijf van mijn cliënt in zijn ontwikkeling wel rekening houden met de ligging van woningen. Dit betekent dat met twee verschillende maten wordt gemeten. In de volgende paragrafen zal ik dit nader toelichten.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden die de komende 10 jaren aan het bedrijf van mijn cliënt worden geboden worden in belangrijke mate bepaald door het bestemmingsplan "Buitengebied" dat onlangs in ontwerp ter inzage heeft gelegen en waarschijnlijk op korte termijn door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Cliënt heeft overigens ook tegen dit plan een zienswijze ingediend.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt het bedrijf van mijn cliënt "op slot" gezet op basis van het enkele feit dat het bedrijf binnen 1.000 meter van de bebouwde kom is gelegen. Op basis hiervan is uw gemeente van oordeel dat de locatie van mijn cliënt niet als duurzaam kan worden aangemerkt. Zowel in het bestemmingsplan als in de milieueffectrapportage wordt niet inhoudelijk gemotiveerd waarom is gekozen voor een afstand van 1.000 meter.

Uw gemeente blijkt dus van oordeel te zijn dat het ongewenst is dat een intensieve veehouderij, die op een afstand van minder dan 1.000 meter van een woonkern is gelegen, zich kan uitbreiden.

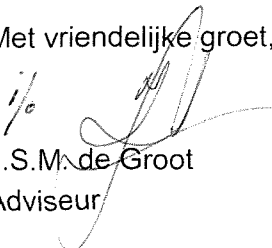
Bij mijn cliënt zijn echter geen wetten of onderzoeken bekend die een verbod op uitbreiding van intensieve veehouderij op een afstand van 1.000 meter van een woonkern rechtvaardigen. Mijn cliënt kan niet anders oordelen dat uw gemeente een dergelijke ontwikkeling schijnbaar in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening. Het spreekt voor zich dat mijn cliënt een dergelijk oordeel bestrijdt.

Uw gemeente is blijkens het voorgaande van oordeel dat er een afstand van minimaal 1.000 meter benodigd is tussen een woonkern en een ontwikkelingslocatie voor een intensieve veehouderij. Dit kan in de ogen van mijn cliënt niet anders betekenen dat er ook ernstige bezwaren moeten zijn tegen de realisatie van een nieuwe woonwijk binnen een zone van 1.000 meter van een intensieve veehouderij. Het ontwerpbestemmingsplan "Laar - Achterstraat, Nistelrode" maakt echter een nieuwe woonwijk mogelijk met 44 woningen op een afstand van minder dan 1.000 meter van meerdere intensieve veehouders waaronder de intensieve veehouderij van mijn cliënt.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Laar - Achterstraat, Nistelrode" blijkt niet dat de intensieve veehouderijen binnen een zone van 1.000 meter rond de nieuwe woonwijk zijn betrokken in de afweging om ter plaatse medewerking te verlenen aan woningbouw. Uit de toelichting blijkt niet dat de ontwikkeling is getoetst aan de aspecten gezondheid en geurhinder ten gevolge van de veehouderij. Ook uit de toetsing van het aspect luchtkwaliteit blijkt niet dat er gekeken is naar effecten vanuit de veehouderij. Mijn cliënt is van oordeel dat u gelet op de afstanden die worden gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" onvoldoende kunt garanderen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed leefklimaat. Indien uw gemeenteraad binnen een zone van 1.000 meter rond het bedrijf van mijn cliënt aanzienlijk meer woningen mogelijk maakt kan dit bovendien op termijn leiden aan een verdere beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Het is immers niet ondenkbaar dat bij een mogelijk toekomstige (mer-plichtige) uitbreiding van het bedrijf van mijn cliënt het aantal woningen in de omgeving mede bepalend zal zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Cliënt verzoekt u gelet op het voorgaande om het bestemmingplan "Laar – Achterstraat, Nistelrode" niet in de huidige vorm vast te stellen en eerst onderzoek in te stellen naar de effecten van de in de omgeving (min. 1.000 meter) gelegen intensieve veehouderijen op het plangebied. Daarbij wordt gevraagd in de onderzoeken rekening te houden met de ontwikkelingsmogelijkheden van deze intensieve veehouderijen.

Met vriendelijke groet,

  
i/c  
J.S.M. de Groot  
Adviseur

# DLV

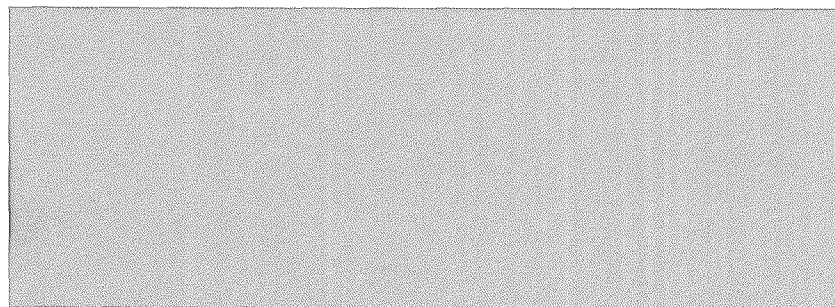
Postbus 511  
5400 AM Uden



TPCPOST

€00700 ct

#FM 87153  
NEDERLAND



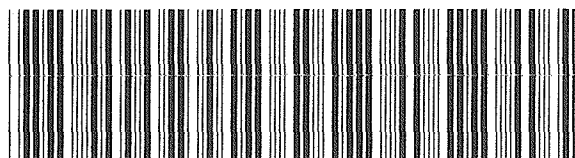
Aangetekende Brief  
Recommandé



R

NL

D-A-I



3SRPLF0436036

STICKER (op adreszijde plakken)

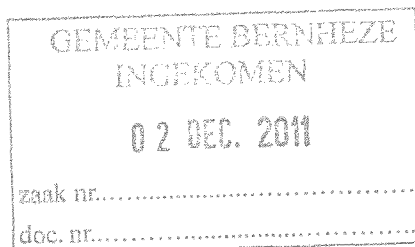




## Zienswijze/bezwaarschrift

Aan: gemeenteraad en college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente  
Bernheze,  
Postbus 19, 5384 ZG Heesch

Van: W. J. Smits  
Adres: Lindestraat 11  
5388 HT Nistelrode



Datum: 30 november 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en bouwplan Laar-Achterstraat Nistelrode dd. 7 sept 2011, ter inzage liggend vanaf 24 okt 2011.

Reden van deze zienswijze: Om aantasting privacy en andere belangen als direct omwonende; aantasting zeldzame wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden, overige bezwaren.

Onze opmerkingen zijn eerst algemeen en volgen dan:

A de verbeelding

B de regels

C de toelichting

Algemeen

1. In aanmerking genomen dat in Nistelrode recent enkele inbreidingslokaties zijn gerealiseerd en dat voor enkele andere vergevorderde plannen bestaan, merken wij op dat onderhavig plan weleens een overbodig aanbod zou kunnen zijn. Immers, de economie groeit niet meer, de woningmarkt is in crisis, de kopers wachten af. Ook de Toelichting van dit plan, bladzijde 13 en 14 spreekt over afnemende woningbehoefte en op termijn krimp. Hierom bepleiten wij een drastische afslanking van het project, geheel in lijn met de problemen die woningbouw ter plaatse oplevert. Met het invullen van de lege plek op de hoek Laar-Achterstraat stemmen we van harte in. Maar dan wel op een dorpse schaal, en geen grote-stadswoontoren.
2. Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar het wijstverschijnsel prominent aanwezig is. Dit is een in, Nederland en in Europa unieke bodemsituatie, wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. *Zie o.a.:* Het rapport "Brabantse wijstgronden in beeld", Waterschap de Aa en andere, sept. 2003. Het bouwplan betekent een grote inbreuk op deze situatie. Zie ook de provinciale Bodemwijzer van Ons Brabant, waaruit blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied **zeer hoog** is. Lees het boek Verleden van een bewogen landschap.
3. Het is evident dat de projectontwikkelaar rekening houdt met een latere **tweede fase** van het plan richting west en/of zuid (zie o.a. de geplande wegenstructuur). Gezien de geologische en bodemkwaliteiten (wjistverschijnsel) van het gebied maken wij hiertegen nu alvast bezwaar.

## A. De verbeelding

1. Met name het appartementengebouw leidt door de grote hoogte van de achtertoren tot een ernstige inbreuk op onze privacy en die van een groot aantal omwonenden (De directe zichtlijn vanaf een hoogte van plm.14 m omvat een grote cirkel)
2. De hoogte van het appartementengebouw is max. 16 meter; dit lijkt ons te hoog voor een gebouw van 3 á 4 bouwlagen; en ook te hoog voor de verhoudingen in de dorpsstraat Laar. Een dergelijke **woontoren** aan de rand van de bebouwde kom en vrijwel direct gelegen aan het buitengebied is o.i. misplaatst. Wij stellen voor de max. hoogte te stellen op 12 meter, dit betekent één bouwlaag hoger dan de geplande eengezinswoningen.
3. Er wordt (zonder motivatie) een **parkeergarage** gepland onder dit appartementengebouw; dit leidt tot onnodige verhoging van het gebouw; wij stellen voor, de 16 parkeerplaatsen te realiseren in de plaats van het overbodige straatje westelijk van het gebouw (zie A5) of van een of twee van de nabijgelegen geplande eengezinswoningen.
4. In het centrum van het woonstraatje is een groenstrook G gepland; dit blijkt bij nadere gegevens een "wadi" te worden om overlast van hemelwater te verminderen; omdat dit middenterrein inbreuk doet aan het beoogde lintbebouwingskarakter van het straatje, stellen wij voor, deze strook / wadi uit het plan te verwijderen c.q. te **verplaatsen** naar het westen, aansluitend op de daar geplande groenstrook (zie ook A7), zodat er een meer op een lint gelijkend straatje ontstaat.
5. Overigens betwijfelen wij, of de "wadi" naast het hemelwater ook het steeds aanwezige surplus aan kwelwater kan behappen; het kwelwater, afkomstig van de hogergelegen Maashorst, zal hoe dan ook aan de oppervlakte komen; in het plan is hiervoor te weinig aandacht.
6. De voortuinen zijn met T aangeduid, in de achtertuinen staat W; dit is een kennelijke **vergissing**, die hersteld dient te worden.
7. In de stedenbouwkundige inrichting (fig blz 5 toelichting) is in het westen een strook groen geprojecteerd; ook in het plan riolering en waterhuishouding is deze strook aangegeven; wij vinden, dat deze groene strook in de verbeelding met G dient te worden aangegeven .
8. In het zuiden van het plan lopen twee wegen dood in het buitengebied; het is evident, dat er rekening wordt gehouden met een toekomstige doortrekking naar volgende plangebieden. Wij stellen voor (zie ook alg 3), het naar het westen gerichte "zijstraatje" te laten vervallen en één woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt.
9. Het plangebied is ruimer dan dat voor de stedenbouwkundige inrichting (vgl. verbeelding met fig. bladzijde. 5 toelichting). Dit schept onduidelijkheid; de status en vormgeving van het westelijke "restgebied" op bladzijde 5 is onduidelijk, wij bepleiten aanduiding in de verbeelding als groengebied, zodat er geen "rommelzone" ontstaat (zie A7).
10. Er zijn in het plan twee toegangsstraatjes gepland, waarvan één uitkomend op Laar;

wij stellen voor dit weggetje weg te laten met het oog op de verkeersveiligheid; alleen een fiets/wandelpad volstaat hier (Zie ook A3).

## B. De regels

1. Uit 4.1 begrijpen wij, dat er geen garages mogen worden gebouwd in de (achter)tuinen; dit is in tegenspraak met de toelichting (bladzijde 8). Onze inziens dient de toelichting aangepast te worden.
2. Overigens ontbreekt een definitie van het begrip "bouwwerk, geen gebouw zijnde".
3. De afwijkingsregels 10.1-c,d en e zijn in strijd met het karakter van het gebied en zouden onze inziens dienen te vervallen.

## C. De toelichting

Voor het leesgemak volgen we de tekst per bladzijde.

1. P 5 Terecht wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw; hierbij wordt de lintbebouwing in de omgeving uit beschreven. In het bouwplan is hiervan weinig of niets terug te vinden; het plan heeft het karakter van een woonerf; de geplande **groenstrook** c.q. wadi tussen de **huizenrijen** is strijdig met het karakter van lintbebouwing (Voor beschrijvingen van Lintbebouwing zie bijlage).
2. P 5/6 Het appartementengebouw past door zijn hoogte niet in de bestaande bebouwing aan Laar; de woningen daar zijn tussen 6 en 9 meter hoog. Bovendien past een dergelijke toren niet in de **dorpsrand**.
3. P 7 Het is een omissie in de Verbeelding, dat de vermelde keermuren nergens ingetekend zijn.
4. P 7 Het parkeren onder het gebouw wordt niet gemotiveerd; zie A3.
5. P 7 Wij lezen: "achterkant in 3 lagen", hoe dit tot een hoogte van 16 m kan leiden is een raadsel; waarschijnlijk zijn er 4 of 5 lagen gepland. Hoe dan ook staat deze hoogte in geen verhouding met de omgeving.
6. P 10 We lezen "Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding". Deze stelling is apert **onjuist**; op dit moment lopen er plannen voor minstens twee inbreidingslocaties, terwijl er moeiteloos een aantal andere locaties denkbaar is.
7. P 14 Men stelt: de uitbreiding vindt plaats "in lijn met de omgeving van het plangebied". We hebben in A2, C4 en C5 aangetoond, dat dit niet het geval is.
8. P 15/16 Er worden 4 voorwaarden voor ontwikkelingen in zoekgebieden genoemd. Op de eerste (Evenredigheid met groene en blauwe landschapontwikkeling) wordt **niet ingegaan**, de tweede (Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onmogelijk) is **niet aangetoond**. De vierde (Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebieden omgeving) is onjuist, zie **C10**.
9. P 16 Gesteld wordt in 3.2.3, dat rekening moet worden gehouden met de **peelrandbreuk** en de **wijst** in het gebied. We zien daar in het plan alleen de genoemde keermuur/en, waarvan de plaats echter niet duidelijk aangegeven is, en een aantal maatregelen ter vermindering van de verwachte wateroverlast van terug.

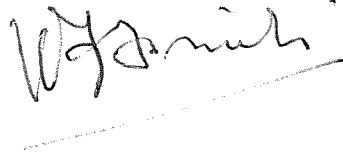
10. De “historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur” wordt geen recht gedaan; het **woonerf met rijtjeswoningen aan een groenstrook** heeft niets van doen met de historische lintbebouwing, de **woontoren** van het appartementengebouw past in het geheel niet in de omgeving, met name door zijn excessieve hoogte.
11. P 17 In 3.3.1 wordt gesteld, dat de voorkeur ligt bij het bouwen op plaatsen, die hoog en droog genoeg zijn. Dit gecombineerd met de opm. op bladzijde. 16, dat in de dorpsrand aan de **westkant van Nistelrode** een duurzame afronding wenselijk is, leidt tot de conclusie, dat het plangebied Laar-Achterstraat een bouwkundig zeer ongewenste locatie is, die niet past in de stedenbouwkundige behoefte van Nistelrode.
12. P 18 Bij punt 4 wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de hydrologische situatie minstens gelijk dient te blijven met de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en de oorspronkelijke afvoer mag niet toenemen. Onduidelijk en onwaarschijnlijk is, hoe en dat hieraan gevolg wordt gegeven. Zie verder C16.
13. P 19 in par 3.3.2 wordt een aantal voorwaarden gesteld; met name aan de derde (de grond-en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven minimaal gelijk) wordt onze inziens niet voldaan (vgl par 4.8).
14. P 21 In de structuurvisie Bernheze staat o.a. dat “**de kernrandgebieden van de overige vier kernen (alle kernen min Heesch) meer ruimte bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn**” M.a.w. er is keus te over; er is geen noodzaak juist hier te bouwen.
15. P 22 In dezelfde visie staat : “Inbreiden gaat voor uitbreiden”; en: “Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour benut worden en dient open te blijven”. Onze inziens Is het plan in strijd met deze uitgangspunten.
16. P 26 In Nistelrode is sprake van een vergrijzende bevolking. Het geplande woonerf draagt niet bij aan het beleid voor het creëren van voor ouderen geschikte woningen.
17. P 31 In 4.1.2 wordt gesteld dat de bebouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van Laar, Achter- en Lindestraat. Uit de plannen blijkt dat dit niet het geval is. De groene “wig” tussen de huizenrijen is blijkens de plannen bedoeld als “wadi” en niet als overgang met het buitengebied. Wij zijn het dan ook niet eens met de conclusie in 4.1.3., dat “het aspect cultuurhistorie geen belemmering (vormt) voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief”.
18. Op bladzijde. 32 wordt gesteld dat eenderde deel van het plangebied **te nat is voor bebouwing**. Men stelt ontwatering en ophoging voor; dit mag technisch mogelijk zijn, het betekent wel een inbreuk op de waarden van het gebied; met de conclusie op p 34: het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid, stemmen we niet in. We stellen voor, dit te natte gebied niet te bebouwen. (Zie ook alg. 1 en 2)
19. In 4.6 worden de milieuhindercontouren besproken. Wij zijn van mening dat een aantal bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld; wij stellen voor, dat SAB dit onderzoek nog eens overdoet. Met de conclusie (Uit oogpunt van bedrijven

- en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen) van deze par. kunnen wij dus niet instemmen.
20. P 39 De noodzakelijke en voorgestelde ontwateringsmaatregelen middels een "wadi" zijn onze inziens zowel ongewenst (vorming woonerf) als praktisch niet effectief (geen oplossing voor kwel); men meldt dat het aanbrengen van bergings- en infiltratiemedia wordt afgeraden; bovendien kan water uit het noordelijk deel in het zuidelijker deel wateroverlast veroorzaken. De conclusie (P 40) dat het aspect water geen belemmering voor het plan zal zijn, kunnen wij geenszins delen.
  21. Bladzijde. 41 Bij A3 hebben al gepleit voor het schrappen van de parkeergarage en voor het creëren van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw.
  22. Bladzijde. 46 Procedure. Wij hebben begrepen, dat in het voortraject sommige aanwonenden persoonlijk zijn benaderd, andere niet. Wij zijn van mening dat in de voorfase van het traject niet de ontwikkelaar maar de gemeente actief dient te zijn zodat inspraak een reële kans heeft.

#### Conclusie

Om bovenstaande redenen tekenen wij als aanwonende bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Getekend W. J. Smits Lindestraat 11 5388HT Nistelrode



## Bijlage

### Lintbebouwing

-Nieuwbouw zonder plan van (meestal bedrijfs-) gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich in ononderbroken slierten uitstrekken aan weerszijden van een weg.

### lintbebouwing

\_Vrijwel aaneengesloten huizenrij langs hoofdwegen; de gronden achter de huizenrij blijven **open ruimte**

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing langs wegen. Meestal is langs een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten. Lintbebouwing kan kilometers lang zijn en komt vooral voor in België.

### lintbebouwing

` lint - be - bou - wing de -woord (vrouwelijk) het bouwen van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart **losstaande bebouwing** is verrezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan sprake zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.

-De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige **diversiteit** aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op **ruime kavels**, wat een open karakter geeft aan de gebieden

-Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan **variatie** in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van **één tot twee lagen met kap**. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van **doorzichten** tussen de bebouwingselementen.

Van Gemeenteraad en Burgemeesters en Wethouders

Van de gemeente Barenheze.

Postbus 19.

5384 ZG Heesch.





## Zienswijze

Aan: gemeenteraad en college van B en W van de gemeente Bernheze,

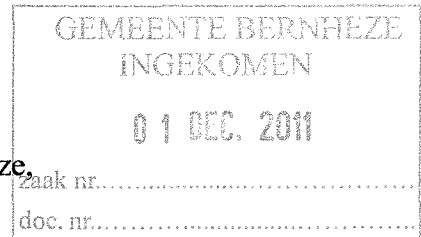
Postbus 19, 5384 ZG Heesch

Van: H. Verheijen, C. v d Ven

Adres: Lindestraat 13, 5488HT Nistelrode

Datum: 29 november 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en bouwplan Laar-Achterstraat Nistelrode dd. 7 sept 2011, ter inzage liggend vanaf 24 okt 2011.



Reden van deze zienswijze: O.m. aantasting privacy en andere belangen als direct omwonende; aantasting zeldzame wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden, overige bezwaren.

Onze opmerkingen zijn eerst algemeen en volgen dan

A de verbeelding

B de regels

C de toelichting

Algemeen

1. In aanmerking genomen dat in Nistelrode recent enkele inbreidingslokaties zijn gerealiseerd en dat voor enkele andere vergevorderde plannen bestaan, merken wij op dat onderhavig plan weleens een overbodig aanbod zou kunnen zijn. Immers, de economie groeit niet meer, de woningmarkt is in crisis, de kopers wachten af. Ook de Toelichting van dit plan, blz 13 en 14 spreekt over afnemende woningbehoefte en op termijn krimp. Hierom bepleiten wij een drastische **afslanking** van het project, geheel in lijn met de problemen die woningbouw ter plaatse oplevert. Met het invullen van de al plm. 40 jaar lege plek op de hoek Laar-Achterstraat stemmen we van harte in. Maar dan wel op een dorpse schaal, en geen grote-stads-woontoren.
2. Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar het wijstverschijnsel prominent aanwezig is. Dit is een in Nederland en in Europa unieke bodemsituatie, wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Zie o.a. Het rapport "Brabantse wijstgronden in beeld", Waterschap de Aa en andere, sept. 2003. Het bouwplan betekent een grote inbreuk op deze situatie. Zie ook de provinciale Bodemwijzer van Ons Brabant, waaruit blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied **zeer hoog** is.
3. Het is evident dat de projectontwikkelaar rekening houdt met een latere **tweede fase** van het plan richting west en/of zuid (zie o.a. de geplande wegenstructuur). Gezien de geologische en bodemkwaliteiten (wjistverschijnsel) van het gebied maken wij hiertegen nu alvast bezwaar.

A

1. Met name het appartementengebouw leidt door de grote hoogte van de achtertoren tot een ernstige inbreuk op onze privacy en die van een groot aantal omwonenden (De directe zichtlijn vanaf een hoogte van plm.14 m omvat een grote cirkel)
2. De hoogte van het appartementengebouw is max. 16 meter; dit lijkt ons te hoog voor een gebouw van 3 á 4 bouwlagen; en ook te hoog voor de verhoudingen in de dorpsstraat Laar. Een dergelijke **woontoren** aan de rand van de bebouwde kom en vrijwel direct gelegen aan het buitengebied is o.i. ons misplaatst. Wij stellen voor de max. hoogte te stellen op 12 meter, dit betekent één bouwlaag hoger dan de geplande eengezinswoningen.
3. Er wordt (zonder motivatie) een **parkeergarage** gepland onder dit appartementengebouw; dit leidt tot onnodige verhoging van het gebouw; wij stellen voor, de 16 parkeerplaatsen te realiseren in de plaats van het overbodige straatje westelijk van het gebouw (zie A5) of van een of twee van de nabijgelegen geplande eengezinswoningen.

4. In het centrum van het woonstraatje is een groenstrook G gepland; dit blijkt bij nadere gegevens een “wadi” te worden om overlast van hemelwater te verminderen; omdat dit middenterrein inbreuk doet aan het beoogde lintbebouwingskarakter van het straatje, stellen wij voor, deze strook / wadi uit het plan te verwijderen c.q. te **verplaatsen** naar het westen, aansluitend op de daar geplande groenstrook (zie ook A7), zodat er een meer op een lint gelijkend straatje ontstaat.
5. Overigens betwijfelen wij, of de “wadi” naast het hemelwater ook het steeds aanwezige surplus aan kwelwater kan behappen; het kwelwater, afkomstig van de hogergelegen Maashorst, zal hoe dan ook aan de oppervlakte komen; in het plan is hiervoor te weinig aandacht.
6. De voortuinen zijn met T aangeduid, in de achtertuinen staat W; dit is een kennelijke **vergissing**, die hersteld dient te worden.
7. In de stedenbouwkundige inrichting (fig blz 5 toelichting) is in het westen een strook groen geprojecteerd; ook in het plan riolering en waterhuishouding is deze strook aangegeven; wij vinden, dat deze groene strook in de verbeelding met G dient te worden aangegeven .
8. In het zuiden van het plan lopen twee wegen dood in het buitengebied; het is evident, dat er rekening wordt gehouden met een toekomstige doortrekking naar volgende plangebieden. Wij stellen voor (zie ook alg 3), het naar het westen gerichte “zijstraatje” te laten vervallen en één woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt.
9. Het plangebied is ruimer dan dat voor de stedenbouwkundige inrichting (vgl. verbeelding met fig. blz. 5 toelichting). Dit schept onduidelijkheid; de status en vormgeving van het westelijke “restgebied” op blz 5 is onduidelijk, wij bepleiten aanduiding in de verbeelding als groengebied, zodat er geen “rommelzone” ontstaat (zie A7).
10. Er zijn in het plan twee toegangsstraatjes gepland, waarvan één uitkomend op Laar; wij stellen voor dit weggetje weg te laten met het oog op de verkeersveiligheid; alleen een fiets/wandelpad volstaat hier (Zie ook A3).

## B. De regels

1. Uit 4.1 begrijpen wij, dat er geen garages mogen worden gebouwd in de (achter)tuinen; dit is in tegenspraak met de toelichting (blz 8). O.i. dient de toelichting aangepast te worden.
2. Overigens ontbreekt een definitie van het begrip “bouwwerk, geen gebouw zijnde”.
3. De afwijkingsregels 10.1-c,d en e zijn in strijd met het karakter van het gebied en zouden o.i. dienen te vervallen.

## C. De toelichting

Voor het leesgemak volgen we de tekst per blz.

1. P 5 Terecht wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw; hierbij wordt de lintbebouwing in de omgeving uitgebreid beschreven. In het bouwplan is hiervan weinig of niets terug te vinden; het plan heeft het karakter van een woonerf; de geplande **groenstrook** c.q. wadi tussen de **huizenrijen** is strijdig met het karakter van lintbebouwing (Voor beschrijvingen van Lintbebouwing zie bijlage).
2. P 5/6 Het appartementengebouw past door zijn hoogte niet in de bestaande bebouwing aan Laar; de woningen daar zijn tussen 6 en 9 meter hoog. Bovendien past een dergelijke toren niet in de **dorpsrand**.
3. P 7 Het is een omissie in de Verbeelding, dat de vermelde keermuren nergens ingetekend zijn.
4. P 7 Het parkeren onder het gebouw wordt niet gemotiveerd; zie A3.
5. P 7 Wij lezen: “achterkant in 3 lagen”, hoe dit tot een hoogte van 16 m kan leiden is een raadsel; waarschijnlijk zijn er 4 of 5 lagen gepland. Hoe dan ook staat deze hoogte in geen

verhouding met de omgeving.

6. P 10 We lezen “Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding”. Deze stelling is apert **onjuist**; op dit moment lopen er plannen voor minstens twee inbreidingslocaties, terwijl er moeiteloos een aantal andere locaties denkbaar is.
7. P 14 Men stelt: de uitbreiding vindt plaats “in lijn met de omgeving van het plangebied”. We hebben in A2, C4 en C5 aangetoond, dat dit niet het geval is.
8. P 15/16 Er worden 4 voorwaarden voor ontwikkelingen in zoekgebieden genoemd. Op de eerste (Evenredigheid met groene en blauwe landschapsontwikkeling) wordt **niet ingegaan**, de tweede (Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onmogelijk) is **niet aangetoond**. De vierde (Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebieden omgeving) is onjuist, zie **C10**.
9. P 16 Gesteld wordt in 3.2.3, dat rekening moet worden gehouden met de **peelrandbreuk** en de **wijst** in het gebied. We zien daar in het plan alleen de genoemde keermuur/en, waarvan de plaats echter niet duidelijk aangegeven is, en een aantal maatregelen ter vermindering van de verwachte wateroverlast van terug.
10. De “historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur” wordt geen recht gedaan; het **woonerf met rijtjeswoningen aan een groenstrook** heeft niets van doen met de historische lintbebouwing, de **woontoren** van het appartementengebouw past in het geheel niet in de omgeving, met name door zijn excessieve hoogte.
11. P 17 In 3.3.1 wordt gesteld, dat de voorkeur ligt bij het bouwen op plaatsen, die hoog en droog genoeg zijn. Dit gecombineerd met de opm. op blz. 16, dat in de dorpsrand aan de **westkant van Nistelrode** een duurzame afronding wenselijk is, leidt tot de conclusie, dat het plangebied Laar-Achterstraat een bouwkundig zeer ongewenste locatie is, die niet past in de stedenbouwkundige behoefte van Nistelrode.
12. P 18 Bij punt 4 wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de hydrologische situatie minstens gelijk dient te blijven met de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en de oorspronkelijke afvoer mag niet toenemen. Onduidelijk en onwaarschijnlijk is, hoe en dat hieraan gevolg wordt gegeven. Zie verder C16.
13. P 19 in par 3.3.2 wordt een aantal voorwaarden gesteld; met name aan de derde (de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven minimaal gelijk) wordt o.i. niet voldaan (vgl par 4.8).
14. P 21 In de structuurvisie Bernheze staat o.a. dat “**de kernrandgebieden van de overige vier kernen (alle kernen min Heesch) meer ruimte bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn**” M.a.w. er is keus te over; er is geen noodzaak juist hier te bouwen.
15. P 22 In dezelfde visie staat : “Inbreiden gaat voor uitbreiden”; en: “Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour benut worden en dient open te blijven”. O.i. Is het plan in strijd met deze uitgangspunten.
16. P 26 In Nistelrode is sprake van een vergrijzende bevolking. Het geplande woonerf draagt niet bij aan het beleid voor het creëren van voor ouderen geschikte woningen.
17. P 31 In 4.1.2 wordt gesteld dat de bebouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van Laar, Achter- en Lindestraat. Uit de plannen blijkt dat dit niet het geval is. De groene “wig” tussen de huizenrijen is blijkens de plannen bedoeld als “wadi” en niet als overgang met het buitengebied. Wij zij het dan ook niet eens met de conclusie in 4.1.3., dat “het aspect cultuurhistorie geen belemmering (vormt) voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief”.
18. Op blz. 32 wordt gesteld dat eenderde deel van het plangebied **te nat is voor bebouwing**. Men stelt ontwatering en ophoging voor; dit mag technisch mogelijk zijn, het betekent wel een inbreuk op de waarden van het gebied; met de conclusie op p 34: het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid, stemmen we niet in. We stellen voor, dit te natte gebied niet te bebouwen. (Zie ook alg. 1 en 2)
19. In 4.6 worden de milieuhindercontouren besproken. Wij zijn van mening dat een aantal

bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld; wij stellen voor, dat SAB dit onderzoek nog eens overdoet. Met de conclusie (Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen) van deze par. kunnen wij dus niet instemmen.

20. P 39 De noodzakelijke en voorgestelde ontwateringsmaatregelen middels een "wadi" zijn o.i. zowel ongewenst (vorming woonerf) als praktisch niet effectief (geen oplossing voor kwel); men meldt dat het aanbrengen van bergings- en infiltratiemedia wordt afgeraden; bovendien kan water uit het noordelijk deel in het zuidelijker deel wateroverlast veroorzaken. De conclusie (P 40) dat het aspect water geen belemmering voor het plan zal zijn, kunnen wij geenszins delen.
21. Blz. 41 Bij A3 hebben al gepleit voor het schrappen van de parkeergarage en voor het creëren van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw.
22. Blz. 46 Procedure. Wij hebben begrepen, dat in het voortraject sommige aanwonenden persoonlijk zijn benaderd, andere niet. Wij zijn van mening dat in de voorfase van het traject niet de ontwikkelaar maar de gemeente actief dient te zijn zodat inspraak een reële kans heeft.

### Conclusie

Om bovenstaande redenen tekenen wij bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Getekend....

H Verheijen

C van de Ven

### Bijlage

Lintbebouwing

-Nieuwbouw zonder plan van (meestal bedrijfs-) gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich in ononderbroken slierten uitstrekken aan weerszijden van een weg.

lintbebouwing

Vrijwel aaneengesloten huizenrij langs hoofdwegen; de gronden achter de huizenrij blijven **open ruimte**

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing langs wegen. Meestal is langs een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten. Lintbebouwing kan kilometers lang zijn en komt vooral voor in België.

lintbebouwing

lint - be - bou - wing de -woord (vrouwelijk) het bouwen van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart **losstaande bebouwing** is verrezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan spraken zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.

-De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige **diversiteit** aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op **ruime kavels**, wat een open karakter geeft aan de gebieden

-Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan **variatie** in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van **één tot twee lagen met kap**. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van **doorzichten** tussen de bebouwingselementen.

02 DEC. 2011

zaak nr. ....  
doc. nr. ....**Zienswijze**

Aan: gemeenteraad en college van B en W van de gemeente Bernheze,  
Postbus 19, 5384 ZG Heesch

Van: J.P. Mous

Adres: Lindestraat 23 5388 HT Nistelrode

Datum: 29 november 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en bouwplan Laar-Achterstraat Nistelrode dd. 7 sept 2011, ter inzage liggend vanaf 24 okt 2011.

Reden van deze zienswijze: O.m. aantasting privacy en andere belangen als direct omwonende; aantasting zeldzame wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden, overige bezwaren.

Onze opmerkingen zijn eerst algemeen en volgen dan

A de verbeelding

B de regels

C de toelichting

Algemeen

1. In aanmerking genomen dat in Nistelrode recent enkele inbreidingslokaties zijn gerealiseerd en dat voor enkele andere vergevorderde plannen bestaan, merken wij op dat onderhavig plan weleens een overbodig aanbod zou kunnen zijn. Immers, de economie groeit niet meer, de woningmarkt is in crisis, de kopers wachten af. Ook de Toelichting van dit plan, blz 13 en 14 spreekt over afnemende woningbehoefte en op termijn krimp. Hierom bepleiten wij een drastische **afslanking** van het project, geheel in lijn met de problemen die woningbouw ter plaatse oplevert. Met het invullen van de al plm. 40 jaar lege plek op de hoek Laar-Achterstraat stemmen we van harte in. Maar dan wel op een dorpse schaal, en geen grote-stads-woontoren.
2. Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar het wijstverschijnsel prominent aanwezig is. Dit is een in Nederland en in Europa unieke bodemsituatie, wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Zie o.a. Het rapport "Brabantse wijstgronden in beeld", Waterschap de Aa en andere, sept. 2003. Het bouwplan betekent een grote inbreuk op deze situatie. Zie ook de provinciale Bodemwijzer van Ons Brabant, waaruit blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied **zeer hoog** is.
3. Het is evident dat de projectontwikkelaar rekening houdt met een latere **tweede fase** van het plan richting west en/of zuid (zie o.a. de geplande wegenstructuur). Gezien de geologische en bodemkwaliteiten (wjistverschijnsel) van het gebied maken wij hiertegen nu alvast bezwaar.

A

1. Met name het appartementengebouw leidt door de grote hoogte van de achtertoren tot een ernstige inbreuk op onze privacy en die van een groot aantal omwonenden (De directe zichtlijn vanaf een hoogte van plm. 14 m omvat een grote cirkel)
2. De hoogte van het appartementengebouw is max. 16 meter; dit lijkt ons te hoog voor een gebouw van 3 á 4 bouwlagen; en ook te hoog voor de verhoudingen in de dorpsstraat Laar. Een dergelijke **woontoren** aan de rand van de bebouwde kom en vrijwel direct gelegen aan het buitengebied is o.i. ons misplaatst. Wij stellen voor de max. hoogte te stellen op 12 meter, dit betekent één bouwlaag hoger dan de geplande eengezinswoningen.
3. Er wordt (zonder motivatie) een **parkeergarage** gepland onder dit appartementengebouw; dit leidt tot onnodige verhoging van het gebouw; wij stellen voor, de 16 parkeerplaatsen te realiseren in de plaats van het overbodige straatje westelijk van het gebouw (zie A5) of van een of twee van de nabijgelegen geplande eengezinswoningen.

4. In het centrum van het woonstraatje is een groenstrook G gepland; dit blijkt bij nadere gegevens een “wadi” te worden om overlast van hemelwater te verminderen; omdat dit middenterrein inbreuk doet aan het beoogde lintbebouwingskarakter van het straatje, stellen wij voor, deze strook / wadi uit het plan te verwijderen c.q. te **verplaatsen** naar het westen, aansluitend op de daar geplande groenstrook (zie ook A7), zodat er een meer op een lint gelijkend straatje ontstaat.
5. Overigens betwijfelen wij, of de “wadi” naast het hemelwater ook het steeds aanwezige surplus aan kwelwater kan behappen; het kwelwater, afkomstig van de hogergelegen Maashorst, zal hoe dan ook aan de oppervlakte komen; in het plan is hiervoor te weinig aandacht.
6. De voortuinen zijn met T aangeduid, in de achtertuinen staat W; dit is een kennelijke **vergissing**, die hersteld dient te worden.
7. In de stedenbouwkundige inrichting (fig blz 5 toelichting) is in het westen een strook groen geprojecteerd; ook in het plan riolering en waterhuishouding is deze strook aangegeven; wij vinden, dat deze groene strook in de verbeelding met G dient te worden aangegeven .
8. In het zuiden van het plan lopen twee wegen dood in het buitengebied; het is evident, dat er rekening wordt gehouden met een toekomstige doortrekking naar volgende plangebieden. Wij stellen voor (zie ook alg 3), het naar het westen gerichte “zijstraatje” te laten vervallen en één woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt.
9. Het plangebied is ruimer dan dat voor de stedenbouwkundige inrichting (vgl. verbeelding met fig. blz. 5 toelichting). Dit scheidt onduidelijkheid; de status en vormgeving van het westelijke “restgebied” op blz 5 is onduidelijk, wij bepleiten aanduiding in de verbeelding als groengebied, zodat er geen “rommelzone” ontstaat (zie A7).
10. Er zijn in het plan twee toegangsstraatjes gepland, waarvan één uitkomend op Laar; wij stellen voor dit weggetje weg te laten met het oog op de verkeersveiligheid; alleen een fiets/wandelpad volstaat hier (Zie ook A3).

#### B. De regels

1. Uit 4.1 begrijpen wij, dat er geen garages mogen worden gebouwd in de (achter)tuinen; dit is in tegenspraak met de toelichting (blz 8). O.i. dient de toelichting aangepast te worden.
2. Overigens ontbreekt een definitie van het begrip “bouwwerk, geen gebouw zijnde”.
3. De afwijkingsregels 10.1-c,d en e zijn in strijd met het karakter van het gebied en zouden o.i. dienen te vervallen.

#### C. De toelichting

Voor het leesgemak volgen we de tekst per blz.

1. P 5 Terecht wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw; hierbij wordt de lintbebouwing in de omgeving uitgebreid beschreven. In het bouwplan is hiervan weinig of niets terug te vinden; het plan heeft het karakter van een woonerf; de geplande **groenstrook** c.q. wadi tussen de **huizenrijen** is strijdig met het karakter van lintbebouwing (Voor beschrijvingen van Lintbebouwing zie bijlage).
2. P 5/6 Het appartementengebouw past door zijn hoogte niet in de bestaande bebouwing aan Laar; de woningen daar zijn tussen 6 en 9 meter hoog. Bovendien past een dergelijke toren niet in de **dorpsrand**.
3. P 7 Het is een omissie in de Verbeelding, dat de vermelde keermuren nergens ingetekend zijn.
4. P 7 Het parkeren onder het gebouw wordt niet gemotiveerd; zie A3.
5. P 7 Wij lezen: “achterkant in 3 lagen”, hoe dit tot een hoogte van 16 m kan leiden is een raadsel; waarschijnlijk zijn er 4 of 5 lagen gepland. Hoe dan ook staat deze hoogte in geen

verhouding met de omgeving.

6. P 10 We lezen “Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding”. Deze stelling is apert **onjuist**; op dit moment lopen er plannen voor minstens twee inbreidingslocaties, terwijl er moeiteloos een aantal andere locaties denkbaar is.
7. P 14 Men stelt: de uitbreiding vindt plaats “in lijn met de omgeving van het plangebied”. We hebben in A2, C4 en C5 aangetoond, dat dit niet het geval is.
8. P 15/16 Er worden 4 voorwaarden voor ontwikkelingen in zoekgebieden genoemd. Op de eerste (Evenredigheid met groene en blauwe landschapontwikkeling) wordt **niet ingegaan**, de tweede (Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onmogelijk) is **niet aangetoond**. De vierde (Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebieden omgeving) is onjuist, zie **C10**.
9. P 16 Gesteld wordt in 3.2.3, dat rekening moet worden gehouden met de **peelrandbreuk** en de **wijst** in het gebied. We zien daar in het plan alleen de genoemde keermuur/en, waarvan de plaats echter niet duidelijk aangegeven is, en een aantal maatregelen ter vermindering van de verwachte wateroverlast van terug.
10. De “historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur” wordt geen recht gedaan; het **woonerf met rijtjeswoningen aan een groenstrook** heeft niets van doen met de historische lintbebouwing, de **woontoren** van het appartementengebouw past in het geheel niet in de omgeving, met name door zijn excessieve hoogte.
11. P 17 In 3.3.1 wordt gesteld, dat de voorkeur ligt bij het bouwen op plaatsen, die hoog en droog genoeg zijn. Dit gecombineerd met de opm. op blz. 16, dat in de dorpsrand aan de **westkant van Nistelrode** een duurzame afronding wenselijk is, leidt tot de conclusie, dat het plangebied Laar-Achterstraat een bouwkundig zeer ongewenste locatie is, die niet past in de stedenbouwkundige behoefte van Nistelrode.
12. P 18 Bij punt 4 wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de hydrologische situatie minstens gelijk dient te blijven met de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en de oorspronkelijke afvoer mag niet toenemen. Onduidelijk en onwaarschijnlijk is, hoe en dat hieraan gevolg wordt gegeven. Zie verder C16.
13. P 19 in par 3.3.2 wordt een aantal voorwaarden gesteld; met name aan de derde (de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven minimaal gelijk) wordt o.i. niet voldaan (vgl par 4.8).
14. P 21 In de structuurvisie Bernheze staat o.a. dat “**de kernrandgebieden van de overige vier kernen (alle kernen min Heesch) meer ruimte bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn**” M.a.w. er is keus te over; er is geen noodzaak juist hier te bouwen.
15. P 22 In dezelfde visie staat : “Inbreiden gaat voor uitbreiden”; en: “Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour benut worden en dient open te blijven”. O.i. Is het plan in strijd met deze uitgangspunten.
16. P 26 In Nistelrode is sprake van een vergrijzende bevolking. Het geplande woonerf draagt niet bij aan het beleid voor het creëren van voor ouderen geschikte woningen.
17. P 31 In 4.1.2 wordt gesteld dat de bebouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van Laar, Achter- en Lindestraat. Uit de plannen blijkt dat dit niet het geval is. De groene “wig” tussen de huizenrijen is blijkens de plannen bedoeld als “wadi” en niet als overgang met het buitengebied. Wij zij het dan ook niet eens met de conclusie in 4.1.3., dat “het aspect cultuurhistorie geen belemmering (vormt) voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief”.
18. Op blz. 32 wordt gesteld dat eenderde deel van het plangebied **te nat is voor bebouwing**. Men stelt ontwatering en ophoging voor; dit mag technisch mogelijk zijn, het betekent wel een inbreuk op de waarden van het gebied; met de conclusie op p 34: het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid, stemmen we niet in. We stellen voor, dit te natte gebied niet te bebouwen. (Zie ook alg. 1 en 2)
19. In 4.6 worden de milieuhindercontouren besproken. Wij zijn van mening dat een aantal

bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld; wij stellen voor, dat SAB dit onderzoek nog eens overdoet. Met de conclusie (Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen) van deze par. kunnen wij dus niet instemmen.

20. P 39 De noodzakelijke en voorgestelde ontwateringsmaatregelen middels een "wadi" zijn o.i. zowel ongewenst (vorming woonerf) als praktisch niet effectief (geen oplossing voor kwel); men meldt dat het aanbrengen van bergings- en infiltratiemedia wordt afgeraden; bovendien kan water uit het noordelijk deel in het zuidelijker deel wateroverlast veroorzaken. De conclusie (P 40) dat het aspect water geen belemmering voor het plan zal zijn, kunnen wij geenszins delen.
21. Blz. 41 Bij A3 hebben al gepleit voor het schrappen van de parkeergarage en voor het creëren van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw.
22. Blz. 46 Procedure. Wij hebben begrepen, dat in het voortraject sommige aanwonenden persoonlijk zijn benaderd, andere niet. Wij zijn van mening dat in de voorfase van het traject niet de ontwikkelaar maar de gemeente actief dient te zijn zodat inspraak een reële kans heeft.

### Conclusie

Om bovenstaande redenen tekenen wij bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Getekend....



J.P. Mous

### Bijlage

#### Lintbebouwing

-Nieuwbouw zonder plan van (meestal bedrijfs-) gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich in ononderbroken slierten uitstrekken aan weerszijden van een weg.

#### lintbebouwing

\_Vrijwel aaneengesloten huizenrij langs hoofdwegen; de gronden achter de huizenrij blijven **open ruimte**

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing langs wegen. Meestal is langs een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten. Lintbebouwing kan kilometers lang zijn en komt vooral voor in België.

#### lintbebouwing

` lint - be - bou - wing de -woord (vrouwelijk) het bouwen van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart **losstaande bebouwing** is verrezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan spraken zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.

-De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige **diversiteit** aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op **ruime kavels**, wat een open karakter geeft aan de gebieden

-Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan **variëteit** in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van **één tot twee lagen met kap**. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van **doorzichten** tussen de bebouwingselementen.



Zuanswijze  
Viaar Mistelroode  
Ochterskroaat.

Aan gemeenteraad en college van B en W  
van de gemeente Bernhere

Postbus 19

5384 Z.G. Heesch



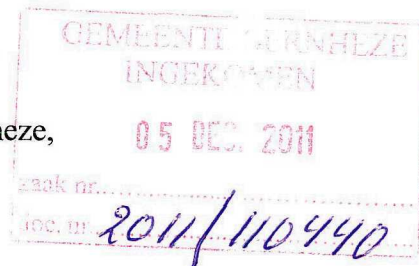
## Zienswijze

Aan: gemeenteraad en college van B en W van de gemeente Bernheze,  
Postbus 19, 5384 ZG Heesch

Van: *Bets Smits - vd Ven*  
Adres: *Lindestraat 25, Nistelrode*

Datum: 29 november 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en bouwplan Laar-Achterstraat Nistelrode dd. 7 sept 2011, ter inzage liggend vanaf 24 okt 2011.



Reden van deze zienswijze: O.m. aantasting privacy en andere belangen als direct omwonende; aantasting zeldzame wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden, overige bezwaren.

Onze opmerkingen zijn eerst algemeen en volgen dan

A de verbeelding

B de regels

C de toelichting

Algemeen

1. In aanmerking genomen dat in Nistelrode recent enkele inbreidingslokaties zijn gerealiseerd en dat voor enkele andere vergevorderde plannen bestaan, merken wij op dat onderhavig plan weleens een overbodig aanbod zou kunnen zijn. Immers, de economie groeit niet meer, de woningmarkt is in crisis, de kopers wachten af. Ook de Toelichting van dit plan, blz 13 en 14 spreekt over afnemende woningbehoefte en op termijn krimp. Hierom bepleiten wij een drastische **afslanking** van het project, geheel in lijn met de problemen die woningbouw ter plaatse oplevert. Met het invullen van de al plm. 40 jaar lege plek op de hoek Laar-Achterstraat stemmen we van harte in. Maar dan wel op een dorpse schaal, en geen grote-stads-woontoren.
2. Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar het wijstverschijnsel prominent aanwezig is. Dit is een in Nederland en in Europa unieke bodemsituatie, wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Zie o.a. Het rapport "Brabantse wijstgronden in beeld", Waterschap de Aa en andere, sept. 2003. Het bouwplan betekent een grote inbreuk op deze situatie. Zie ook de provinciale Bodemwijzer van Ons Brabant, waaruit blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied **zeer hoog** is.
3. Het is evident dat de projectontwikkelaar rekening houdt met een latere **tweede fase** van het plan richting west en/of zuid (zie o.a. de geplande wegenstructuur). Gezien de geologische en bodemkwaliteiten (wjistverschijnsel) van het gebied maken wij hiertegen nu alvast bezwaar.

A

1. Met name het appartementengebouw leidt door de grote hoogte van de achtertoren tot een ernstige inbreuk op onze privacy en die van een groot aantal omwonenden (De directe zichtlijn vanaf een hoogte van plm. 14 m omvat een grote cirkel)
2. De hoogte van het appartementengebouw is max. 16 meter; dit lijkt ons te hoog voor een gebouw van 3 á 4 bouwlagen; en ook te hoog voor de verhoudingen in de dorpsstraat Laar. Een dergelijke **woontoren** aan de rand van de bebouwde kom en vrijwel direct gelegen aan het buitengebied is o.i. ons misplaatst. Wij stellen voor de max. hoogte te stellen op 12 meter, dit betekent één bouwlaag hoger dan de geplande eengezinswoningen.
3. Er wordt (zonder motivatie) een **parkeergarage** gepland onder dit appartementengebouw; dit leidt tot onnodige verhoging van het gebouw; wij stellen voor, de 16 parkeerplaatsen te realiseren in de plaats van het overbodige straatje westelijk van het gebouw (zie A5) of van een of twee van de nabijgelegen geplande eengezinswoningen.

4. In het centrum van het woonstraatje is een groenstrook G gepland; dit blijkt bij nadere gegevens een “wadi” te worden om overlast van hemelwater te verminderen; omdat dit middenterrein inbreuk doet aan het beoogde lintbebouwingskarakter van het straatje, stellen wij voor, deze strook / wadi uit het plan te verwijderen c.q. te **verplaatsen** naar het westen, aansluitend op de daar geplande groenstrook (zie ook A7), zodat er een meer op een lint gelijkend straatje ontstaat.
5. Overigens betwijfelen wij, of de “wadi” naast het hemelwater ook het steeds aanwezige surplus aan kwelwater kan behappen; het kwelwater, afkomstig van de hogergelegen Maashorst, zal hoe dan ook aan de oppervlakte komen; in het plan is hiervoor te weinig aandacht.
6. De voortuinen zijn met T aangeduid, in de achtertuinten staat W; dit is een kennelijke **vergissing**, die hersteld dient te worden.
7. In de stedenbouwkundige inrichting (fig blz 5 toelichting) is in het westen een strook groen geprojecteerd; ook in het plan riolering en waterhuishouding is deze strook aangegeven; wij vinden, dat deze groene strook in de verbeelding met G dient te worden aangegeven .
8. In het zuiden van het plan lopen twee wegen dood in het buitengebied; het is evident, dat er rekening wordt gehouden met een toekomstige doortrekking naar volgende plangebieden. Wij stellen voor (zie ook alg 3), het naar het westen gerichte “zijstraatje” te laten vervallen en één woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt.
9. Het plangebied is ruimer dan dat voor de stedenbouwkundige inrichting (vgl. verbeelding met fig. blz. 5 toelichting). Dit scheidt onduidelijkheid; de status en vormgeving van het westelijke “restgebied” op blz 5 is onduidelijk, wij bepleiten aanduiding in de verbeelding als groengebied, zodat er geen “rommelzone” ontstaat (zie A7).
10. Er zijn in het plan twee toegangsstraatjes gepland, waarvan één uitkomend op Laar; wij stellen voor dit weggetje weg te laten met het oog op de verkeersveiligheid; alleen een fiets/wandelpad volstaat hier (Zie ook A3).

#### B. De regels

1. Uit 4.1 begrijpen wij, dat er geen garages mogen worden gebouwd in de (achter)tuinten; dit is in tegenspraak met de toelichting (blz 8). O.i. dient de toelichting aangepast te worden.
2. Overigens ontbreekt een definitie van het begrip “bouwwerk, geen gebouw zijnde”.
3. De afwijkingsregels 10.1-c,d en e zijn in strijd met het karakter van het gebied en zouden o.i. dienen te vervallen.

#### C. De toelichting

Voor het leesgemak volgen we de tekst per blz.

1. P 5 Terecht wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw; hierbij wordt de lintbebouwing in de omgeving uitgebreid beschreven. In het bouwplan is hiervan weinig of niets terug te vinden; het plan heeft het karakter van een woonerf; de geplande **groenstrook** c.q. wadi tussen de **huizenrijen** is strijdig met het karakter van lintbebouwing (Voor beschrijvingen van Lintbebouwing zie bijlage).
2. P 5/6 Het appartementengebouw past door zijn hoogte niet in de bestaande bebouwing aan Laar; de woningen daar zijn tussen 6 en 9 meter hoog. Bovendien past een dergelijke toren niet in de **dorpsrand**.
3. P 7 Het is een omissie in de Verbeelding, dat de vermelde keermuren nergens ingetekend zijn.
4. P 7 Het parkeren onder het gebouw wordt niet gemotiveerd; zie A3.
5. P 7 Wij lezen: “achterkant in 3 lagen”, hoe dit tot een hoogte van 16 m kan leiden is een raadsel; waarschijnlijk zijn er 4 of 5 lagen gepland. Hoe dan ook staat deze hoogte in geen

verhouding met de omgeving.

6. P 10 We lezen “Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding”. Deze stelling is apert **onjuist**; op dit moment lopen er plannen voor minstens twee inbreidingslocaties, terwijl er moeiteloos een aantal andere locaties denkbaar is.
7. P 14 Men stelt: de uitbreiding vindt plaats “in lijn met de omgeving van het plangebied”. We hebben in A2, C4 en C5 aangetoond, dat dit niet het geval is.
8. P 15/16 Er worden 4 voorwaarden voor ontwikkelingen in zoekgebieden genoemd. Op de eerste (Evenredigheid met groene en blauwe landschapontwikkeling) wordt **niet ingegaan**, de tweede (Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onmogelijk) is **niet aangetoond**. De vierde (Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebieden omgeving) is onjuist, zie **C10**.
9. P 16 Gesteld wordt in 3.2.3, dat rekening moet worden gehouden met de **peelrandbreuk** en de **wijst** in het gebied. We zien daar in het plan alleen de genoemde keermuur/en, waarvan de plaats echter niet duidelijk aangegeven is, en een aantal maatregelen ter vermindering van de verwachte wateroverlast van terug.
10. De “historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur” wordt geen recht gedaan; het **woonerf met rijtjeswoningen aan een groenstrook** heeft niets van doen met de historische lintbebouwing, de **woontoren** van het appartementengebouw past in het geheel niet in de omgeving, met name door zijn excessieve hoogte.
11. P 17 In 3.3.1 wordt gesteld, dat de voorkeur ligt bij het bouwen op plaatsen, die hoog en droog genoeg zijn. Dit gecombineerd met de opm. op blz. 16, dat in de dorpsrand aan de **westkant van Nistelrode** een duurzame afronding wenselijk is, leidt tot de conclusie, dat het plangebied Laar-Achterstraat een bouwkundig zeer ongewenste locatie is, die niet past in de stedenbouwkundige behoefte van Nistelrode.
12. P 18 Bij punt 4 wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de hydrologische situatie minstens gelijk dient te blijven met de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en de oorspronkelijke afvoer mag niet toenemen. Onduidelijk en onwaarschijnlijk is, hoe en dat hieraan gevolg wordt gegeven. Zie verder C16.
13. P 19 in par 3.3.2 wordt een aantal voorwaarden gesteld; met name aan de derde (de grond-en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven minimaal gelijk) wordt o.i. niet voldaan (vgl par 4.8).
14. P 21 In de structuurvisie Bernheze staat o.a. dat “**de kernrandgebieden van de overige vier kernen (alle kernen min Heesch) meer ruimte bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn**” M.a.w. er is keus te over; er is geen noodzaak juist hier te bouwen.
15. P 22 In dezelfde visie staat : “Inbreiden gaat voor uitbreiden”; en: “Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour benut worden en dient open te blijven”. O.i. Is het plan in strijd met deze uitgangspunten.
16. P 26 In Nistelrode is sprake van een vergrijzende bevolking. Het geplande woonerf draagt niet bij aan het beleid voor het creëren van voor ouderen geschikte woningen.
17. P 31 In 4.1.2 wordt gesteld dat de bebouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van Laar, Achter- en Lindestraat. Uit de plannen blijkt dat dit niet het geval is. De groene “wig” tussen de huizenrijen is blijkens de plannen bedoeld als “wadi” en niet als overgang met het buitengebied. Wij zijn het dan ook niet eens met de conclusie in 4.1.3., dat “het aspect cultuurhistorie geen belemmering (vormt) voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief”.
18. Op blz. 32 wordt gesteld dat eenderde deel van het plangebied **te nat is voor bebouwing**. Men stelt ontwatering en ophoging voor; dit mag technisch mogelijk zijn, het betekent wel een inbreuk op de waarden van het gebied; met de conclusie op p 34: het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid, stemmen we niet in. We stellen voor, dit te natte gebied niet te bebouwen. (Zie ook alg. 1 en 2)
19. In 4.6 worden de milieuhindercontouren besproken. Wij zijn van mening dat een aantal

bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld; wij stellen voor, dat SAB dit onderzoek nog eens overdoet. Met de conclusie (Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen) van deze par. kunnen wij dus niet instemmen.

20. P 39 De noodzakelijke en voorgestelde ontwateringsmaatregelen middels een "wadi" zijn o.i. zowel ongewenst (vorming woonerf) als praktisch niet effectief (geen oplossing voor kwel); men meldt dat het aanbrengen van bergings- en infiltratiemedia wordt afgeraden; bovendien kan water uit het noordelijk deel in het zuidelijker deel wateroverlast veroorzaken. De conclusie (P 40) dat het aspect water geen belemmering voor het plan zal zijn, kunnen wij geenszins delen.
21. Blz. 41 Bij A3 hebben al gepleit voor het schrappen van de parkeergarage en voor het creëren van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw.
22. Blz. 46 Procedure. Wij hebben begrepen, dat in het voortraject sommige aanwonenden persoonlijk zijn benaderd, andere niet. Wij zijn van mening dat in de voorfase van het traject niet de ontwikkelaar maar de gemeente actief dient te zijn zodat inspraak een reële kans heeft.

### Conclusie

Om bovenstaande redenen tekenen wij bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Getekend....



### Bijlage

#### Lintbebouwing

-Nieuwbouw zonder plan van (meestal bedrijfs-) gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich in ononderbroken slierten uitstrekken aan weerszijden van een weg.

#### lintbebouwing

\_Vrijwel aaneengesloten huizenrij langs hoofdwegen; de gronden achter de huizenrij blijven **open ruimte**

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing langs wegen. Meestal is langs een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten. Lintbebouwing kan kilometers lang zijn en komt vooral voor in België.

#### lintbebouwing

^ lint - be - bou - wing de -woord (vrouwelijk) het bouwen van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart **losstaande bebouwing** is verrezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan sprake zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.

-De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige **diversiteit** aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op **ruime kavels**, wat een open karakter geeft aan de gebieden

-Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan **variatie** in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van **één tot twee lagen met kap**. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van **doorzichten** tussen de bebouwingselementen.

Hoorn 3 Dec 11

Aan de gemeenteraad en  
het college van Burgers  
van de gemeente Bernheze  
Postbus 19 5384 ZG Nesch





05 DEC. 2011

zaak nr.....

doc. nr. 2011/110564

**Zienswijze**

Aan: gemeenteraad en college van B en W van de gemeente Bernheze

Postbus 19, 5384 ZG Heesch

Van: *Gijs en Marleen van Kessel / Piet en Gerrie Smits*Adres: *Lindestraat 25a, Nistelrode / Lindestraat 27*

Datum: 29 november 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en bouwplan Laar-Achterstraat Nistelrode dd. 7 sept 2011, ter inzage liggend vanaf 24 okt 2011. *Nistelrode*

Reden van deze zienswijze: O.m. aantasting privacy en andere belangen als direct omwonende; aantasting zeldzame wijstverschijnsel met bijzondere geologische, hydrologische, ecologische en cultuurhistorische waarden, overige bezwaren.

Onze opmerkingen zijn eerst algemeen en volgen dan

A de verbeelding

B de regels

C de toelichting

Algemeen

1. In aanmerking genomen dat in Nistelrode recent enkele inbreidingslokaties zijn gerealiseerd en dat voor enkele andere vergevorderde plannen bestaan, merken wij op dat onderhavig plan weleens een overbodig aanbod zou kunnen zijn. Immers, de economie groeit niet meer, de woningmarkt is in crisis, de kopers wachten af. Ook de Toelichting van dit plan, blz 13 en 14 spreekt over afnemende woningbehoefte en op termijn krimp. Hierom bepleiten wij een drastische **afslanking** van het project, geheel in lijn met de problemen die woningbouw ter plaatse oplevert. Met het invullen van de al plm. 40 jaar lege plek op de hoek Laar-Achterstraat stemmen we van harte in. Maar dan wel op een dorpse schaal, en geen grote-stads-woontoren.
2. Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar het wijstverschijnsel prominent aanwezig is. Dit is een in Nederland en in Europa unieke bodemsituatie, wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Zie o.a. Het rapport "Brabantse wijstgronden in beeld", Waterschap de Aa en andere, sept. 2003. Het bouwplan betekent een grote inbreuk op deze situatie. Zie ook de provinciale Bodemwijzer van Ons Brabant, waaruit blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied **zeer hoog** is.
3. Het is evident dat de projectontwikkelaar rekening houdt met een latere **tweede fase** van het plan richting west en/of zuid (zie o.a. de geplande wegenstructuur). Gezien de geologische en bodemkwaliteiten (wjistverschijnsel) van het gebied maken wij hiertegen nu alvast bezwaar.

A

1. Met name het appartementengebouw leidt door de grote hoogte van de achtertoren tot een ernstige inbreuk op onze privacy en die van een groot aantal omwonenden (De directe zichtlijn vanaf een hoogte van plm. 14 m omvat een grote cirkel)
2. De hoogte van het appartementengebouw is max. 16 meter; dit lijkt ons te hoog voor een gebouw van 3 á 4 bouwlagen; en ook te hoog voor de verhoudingen in de dorpsstraat Laar. Een dergelijke **woontoren** aan de rand van de bebouwde kom en vrijwel direct gelegen aan het buitengebied is o.i. ons misplaatst. Wij stellen voor de max. hoogte te stellen op 12 meter, dit betekent één bouwlaag hoger dan de geplande eengezinswoningen.
3. Er wordt (zonder motivatie) een **parkeergarage** gepland onder dit appartementengebouw; dit leidt tot onnodige verhoging van het gebouw; wij stellen voor, de 16 parkeerplaatsen te realiseren in de plaats van het overbodige straatje westelijk van het gebouw (zie A5) of van een of twee van de nabijgelegen geplande eengezinswoningen.

4. In het centrum van het woonstraatje is een groenstrook G gepland; dit blijkt bij nadere gegevens een “wadi” te worden om overlast van hemelwater te verminderen; omdat dit middenterrein inbreuk doet aan het beoogde lintbebouwingskarakter van het straatje, stellen wij voor, deze strook / wadi uit het plan te verwijderen c.q. te **verplaatsen** naar het westen, aansluitend op de daar geplande groenstrook (zie ook A7), zodat er een meer op een lint gelijkend straatje ontstaat.
5. Overigens betwijfelen wij, of de “wadi” naast het hemelwater ook het steeds aanwezige surplus aan kwelwater kan behappen; het kwelwater, afkomstig van de hogergelegen Maashorst, zal hoe dan ook aan de oppervlakte komen; in het plan is hiervoor te weinig aandacht.
6. De voortuinen zijn met T aangeduid, in de achtertuinten staat W; dit is een kennelijke **vergissing**, die hersteld dient te worden.
7. In de stedenbouwkundige inrichting (fig blz 5 toelichting) is in het westen een strook groen geprojecteerd; ook in het plan riolering en waterhuishouding is deze strook aangegeven; wij vinden, dat deze groene strook in de verbeelding met G dient te worden aangegeven .
8. In het zuiden van het plan lopen twee wegen dood in het buitengebied; het is evident, dat er rekening wordt gehouden met een toekomstige doortrekking naar volgende plangebieden. Wij stellen voor (zie ook alg 3), het naar het westen gerichte “zijstraatje” te laten vervallen en één woningblok zo te plannen, dat het aan het eind en op de kop van de noord-zuid-weg ligt.
9. Het plangebied is ruimer dan dat voor de stedenbouwkundige inrichting (vgl. verbeelding met fig. blz. 5 toelichting). Dit schept onduidelijkheid; de status en vormgeving van het westelijke “restgebied” op blz 5 is onduidelijk, wij hopen te duiding in de verbeelding als groengebied, zodat er geen “rommelzone” ontstaat (zie A7).
10. Er zijn in het plan twee toegangsstraatjes gepland, waarvan één uitkomend op Laar; wij stellen voor dit weggetje weg te laten met het oog op de verkeersveiligheid; alleen een fiets/wandelpad volstaat hier (Zie ook A3).

#### B. De regels

1. Uit 4.1 begrijpen wij, dat er geen garages mogen worden gebouwd in de (achter)tuinen; dit is in tegenspraak met de toelichting (blz 8). O.i. dient de toelichting aangepast te worden.
2. Overigens ontbreekt een definitie van het begrip “bouwwerk, geen gebouw zijnde”.
3. De afwijkingsregels 10.1-c,d en e zijn in strijd met het karakter van het gebied en zouden o.i. dienen te vervallen.

#### C. De toelichting

Voor het leesgemak volgen we de tekst per blz.

1. P 5 Terecht wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw; hierbij wordt de lintbebouwing in de omgeving uitgebreid beschreven. In het bouwplan is hiervan weinig of niets terug te vinden; het plan heeft het karakter van een woonerf; de geplande groenstrook c.q. wadi tussen de huizenrijen is strijdig met het karakter van lintbebouwing (Voor beschrijvingen van Lintbebouwing zie bijlage).
2. P 5/6 Het appartementengebouw past door zijn hoogte niet in de bestaande bebouwing aan Laar; de woningen daar zijn tussen 6 en 9 meter hoog. Bovendien past een dergelijke toren niet in de dorpsrand.
3. P 7 Het is een omissie in de Verbeelding, dat de vermelde keermuren nergens ingetekend zijn.
4. P 7 Het parkeren onder het gebouw wordt niet gemotiveerd; zie A3.
5. P 7 Wij lezen: “achterkant in 3 lagen”, hoe dit tot een hoogte van 16 m kan leiden is een raadsel; waarschijnlijk zijn er 4 of 5 lagen gepland. Hoe dan ook staat deze hoogte in geen

- verhouding met de omgeving.
6. P 10 We lezen “Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding”. Deze stelling is apert **onjuist**; op dit moment lopen er plannen voor minstens twee inbreidingslocaties, terwijl er moeiteloos een aantal andere locaties denkbaar is.
  7. P 14 Men stelt: de uitbreiding vindt plaats “in lijn met de omgeving van het plangebied”. We hebben in A2, C4 en C5 aangetoond, dat dit niet het geval is.
  8. P 15/16 Er worden 4 voorwaarden voor ontwikkelingen in zoekgebieden genoemd. Op de eerste (Evenredigheid met groene en blauwe landschapontwikkeling) wordt **niet ingegaan**, de tweede (Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onmogelijk) is **niet aangetoond**. De vierde (Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebieden omgeving) is onjuist, zie C10 .
  9. P 16 Gesteld wordt in 3.2.3, dat rekening moet worden gehouden met de **peelrandbreuk en de wijst** in het gebied. We zien daar in het plan alleen de genoemde keermuur/en, waarvan de plaats echter niet duidelijk aangegeven is, en een aantal maatregelen ter vermindering van de verwachte wateroverlast van terug.
  10. De “historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur” wordt geen recht gedaan; het **woonerf met rijtjeswoningen aan een groenstrook** heeft niets van doen met de historische lintbebouwing, de **woontoren** van het appartementengebouw past in het geheel niet in de omgeving, met name door zijn excessieve hoogte.
  11. P 17 In 3.3.1 wordt gesteld, dat de voorkeur ligt bij het bouwen op plaatsen, die hoog en droog genoeg zijn. Dit gecombineerd met de opm. op blz. 16, dat in de dorpsrand aan de **westkant van Nistelrode** een duurzame afronding wenselijk is, leidt tot de conclusie, dat het plangebied Laar-Achterstraat een bouwkundig zeer ongewenste locatie is, die niet past in de stedenbouwkundige behoefte van Nistelrode.
  12. P 18 Bij punt 4 wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen de hydrologische situatie **minstens gelijk** dient te blijven met de uitgangssituatie. De GIIC mag niet verlaagd worden en de oorspronkelijke afvoer mag niet toenemen. Onduidelijk en onwaarschijnlijk is, hoe en dat hieraan gevolg wordt gegeven. Zie verder C16.
  13. P 19 in par 3.3.2 wordt een aantal voorwaarden gesteld; met name aan de derde (de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven minimaal gelijk) wordt o.i. niet voldaan (vgl par 4.8).
  14. P 21 In de structuurvisie Bernheze staat o.a. dat “**de kernrandgebieden van de overige vier kernen (alle kernen min Heesch) meer ruimte bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden dan er feitelijk nodig zijn**” M.a.w. er is keus te over; er is geen noodzaak juist hier te bouwen.
  15. P 22 In dezelfde visie staat : “Inbreiden gaat voor uitbreiden”; en: “Het gebied tussen Maxend-Laar-Delst mag alleen binnen de bestaande komcontour henut worden en dient open te blijven”. O.i. Is het plan in strijd met deze uitgangspunten.
  16. P 26 In Nistelrode is sprake van een vergrijzende bevolking. Het geplande woonerf draagt niet bij aan het beleid voor het creëren van voor ouderen geschikte **woningen**.
  17. P 31 In 4.1.2 wordt gesteld dat de behouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van Laar, Achter- en Lindestraat. Uit de plannen blijkt dat dit niet het geval is. De groene “wig” tussen de huizenrijen is blijkens de plannen bedoeld als “wadi” en niet als overgang met het buitengebied. Wij zij het dan ook niet eens met de conclusie in 4.1.3., dat “het aspect cultuurhistorie geen belemmering (vormt) voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief”.
  18. Op blz. 32 wordt gesteld dat eenderde deel van het plangebied **te nat is voor bebouwing**. Men stelt ontwatering en ophoging voor; dit mag technisch mogelijk zijn, het betekent wel een inbreuk op de waarden van het gebied; met de conclusie op p 34: het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid, stemmen we niet in. We stellen voor, dit te natte gebied niet te bebouwen. (Zie ook alg. 1 en 2)
  19. In 4.6 worden de milieuhindercontouren besproken. Wij zijn van mening dat een aantal

bedrijven niet, foutief of onvolledig zijn beoordeeld; wij stellen voor, dat SAB dit onderzoek nog eens overdoet. Met de conclusie (Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen) van deze par. kunnen wij dus niet instemmen.

20. P 39 De noodzakelijke en voorgestelde ontwateringsmaatregelen middels een "wadi" zijn o.i. zowel ongewenst (vorming woonerf) als praktisch niet effectief (geen oplossing voor kwel); men meldt dat het aanbrengen van bergings- en infiltratiemedia wordt afgeraden; bovendien kan water uit het noordelijk deel in het zuidelijker deel wateroverlast veroorzaken. De conclusie (P 40) dat het aspect water geen belemmering voor het plan zal zijn, kunnen wij geenszins delen.
21. Blz. 41 Bij A3 hebben al gepleit voor het schrappen van de parkeergarage en voor het creëren van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw.
22. Blz. 46 Procedure. Wij hebben begrepen, dat in het voortraject sommige aanwonenden persoonlijk zijn benaderd, andere niet. Wij zijn van mening dat in de voorfase van het traject niet de ontwikkelaar maar de gemeente actief dient te zijn zodat inspraak een reële kans heeft.

#### Conclusie

Om bovenstaande redenen tekenen wij bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Getekend....

#### Bijlage

Lintbebouwing

-Nieuwbouw zonder plan van (meestal bedrijfs-) gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich in ononderbroken slierten uitstrekken aan weerszijden van een weg.

lintbebouwing

Vrijwel aaneengesloten huizenrij langs hoofdwegen; de gronden achter de huizenrij blijven **open ruimte**

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing langs wegen. Meestal is langs een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten. Lintbebouwing kan kilometers lang zijn en komt vooral voor in België.

lintbebouwing

lint - be - bou - wing de -woord (vrouwelijk) het bouwen van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen

-Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart **losstaande bebouwing** is verrezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan sprake zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.

-De bebouwingslinten kenmerken zich door de aanwezige **diversiteit** aan bebouwing. De bebouwing is hoofdzakelijk gebouwd op **ruime kavels**, wat een open karakter geeft aan de gebieden

-Het gevelbeeld van de bebouwingslinten wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan **variatie** in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van **één tot twee lagen met kap**. Platte daken komen bijna niet voor. Deze bebouwingslinten hebben op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van **doorzichten** tussen de bebouwingselementen.

bezorgd 3 dec '17

Van de gemeenteraad en  
het college van B en W  
van de gemeente Bernheze  
Postbus 19 5384 ZG Nieuwe