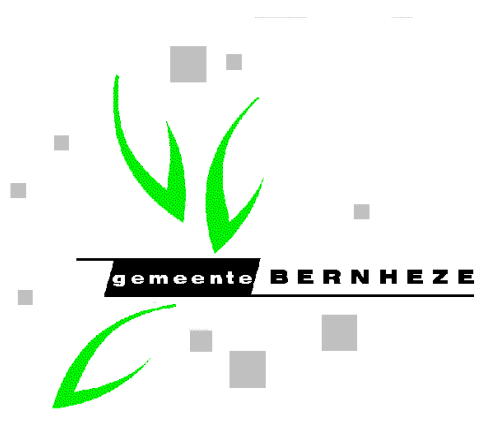




Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Molenerf 2, Nistelrode

Nota zienswijzen.

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan Molenerf 2, Nistelrode.

Het ontwerpbestemmingsplan lag gedurende zes weken ter inzage. In deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

In deze periode hebben wij 6 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvanke-lijk.

De ingekomen zienswijzen zijn gelijkloidend. In het hierna volgende is uitsluitend zienswijze 1 van een reactie voorzien. Voor wat betreft de reacties op de zienswijzen 2 t/m 6 verwijzen wij naar zienswijze 1.

In deze Nota zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en van een reactie voorzien. Tevens zijn de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan vastgelegd.



Situering reclamanten t.o.v. plangebied.

Zienswijze 1

D.d. 13 september 2017, ingekomen 26 september 2017 – 943266

J. v.d. Graaf

Korenstraat 1

5388 CR Nistelrode

Samenvatting

1. Reclamant claimt het recht van indienen van een verzoek om vergoeding van plan-schade. Reclamant wijst hiertoe op de aantasting van de beleving en gebruikswaarde van het bestaande speelveld/groengebied.
2. Reclamant meent dat de gemeentelijke zorgplicht voor kwaliteit in samenhang met een goede landschappelijke inpassing te wensen overlaat. Naar de mening van reclamant wordt het molenbiotoopgebied zeer ernstig aangetast.
3. Reclamant meent dat de grond niet aan de ontwikkelaar mag worden overgedragen, nu in de planregels is opgenomen dat dieper roeren dan 40 cm niet is toegestaan.
4. In de kern van Nistelrode is een dichte concentratie van seniorenzorginstellingen gerealiseerd. Reclamant stelt de vraag waarom op deze locatie een tweede seniorenbouwlocatie realiseren? Het is naar de mening van reclamant niet aan een projectontwikkelaar wat een goed ruimtelijke beleid inhoudt. Dit moet worden gedragen door landschappelijk/cultuurhistorische elementen.
5. Reclamant wijst op de commerciële invloed van de ontwikkelaar ter zake het ontwikkelen van zes woningen.
6. Het openbaar groen kan, nu deze grond aldus reclamant in een eerdere exploitatie was opgenomen, niet nogmaals verkocht worden. Reclamant wenst inspraak bij eventuele aanpassingen van het huidige speelveld.
7. Door bebouwing aan de Korenstraat neemt het aantal verkeersbewegingen enorm toe, aldus reclamant. Ter hoogte van de nrs 1, 2 en 4 is dit een onwenselijke situatie bij een straatbreedte van 3 meter. In het achterliggende gebied is sprake van verjonging met schoolgaande kinderen.
8. Het is niet mogelijk ter plaatse afvalstoffen op te halen. Het plaatsen van containers bij anderen voor de deur leidt tot ergernis, aldus reclamant.
9. De opname van hemelwater wordt ernstig belemmerd a.g.v. verharding. In voorliggend plan wordt een grote tuin omgezet in bebouwing.
10. Reclamant behoudt zich het recht voor op een later tijdstip bezwaren tegen dit dan wel een ander plan in te dienen.

Reactie

1. Het staat reclamant vrij een verzoek om vergoeding van schade in te dienen. De mogelijkheid van indienen van een dergelijk verzoek is nl. verankerd in artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek wordt op de gebruikelijke wijze behandeld. Deze wijze is bij de gemeente Bernheze vastgelegd in een verordening.
2. Het plangebied is nu opgenomen in bestemmingsplan De Kommen van Bernheze. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Deze bestemming is, gelet op de inrichting van het plangebied, niet houdbaar. Om die reden is reeds bij het vaststellen van bestemmingsplan De Kommen van Bernheze, in 2011, voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse de bestemming te wijzigen in "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen". Met een overwegend woonbestemming wordt naar onze mening deze inbreidingslocatie op een juiste wijze ingevuld. Niet alleen gemeentelijk beleid, ook provinciaal beleid benoemt nadrukkelijk de mogelijkheden van gebruik van deze zgn. inbreidingslocaties ten behoeve van wonen.

Om deze bestemmingen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing van deze stelling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Eén van deze onderzoeken betreft "Biotooprapport Windlust te Nistelrode. Dit advies van de Vereniging De Hollandsche Molen is specifiek opgesteld in verband met de voorgenomen bebouwing van de zes seniorenwoningen in het plangebied. De Vereniging adviseert de nokhoogtes van de woningen te beperken tot maximaal 7 meter. Zij stelt dat de overschrijding ten opzichte van de huidige situatie dan beperkt blijft en deze voldoende gecompenseerd wordt door het verwijderen van te hoog opgaand groen op en naast het terrein van Molenerf 2. Zij adviseert bovendien om in de koopaktes op te nemen dat ter plaatse van de erfbeplantingen van de nieuwe woningen geen groen is toegestaan dat de nokhoogte van de woningen overstijgen. Gelet op het rapport en de in de planregels en op de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogte is geen sprake van aantasting van de molenbiotoop.

3. In paragraaf 4.3 van de toelichting is het aspect archeologie en cultuurhistorie aan de orde. In deze paragraaf is aandacht besteed aan het door een deskundig bureau uitgevoerde onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem tot bijna anderhalve meter beneden het maaiveld geroerd is, m.u.v. het noordoostelijk en het noordelijk deel van het plangebied. Deze delen zijn aanvullend onderzocht met een zgn. megaboer. Dit heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. Verder onderzoek is derhalve niet aan de orde.

De resultaten van dit onderzoek zijn ter controle voorgelegd aan Monumentenhuis Brabant. Zij adviseren ons college in deze. Het monumentenhuis stemt in met de conclusies van het onderzoek.

Ook merken wij op dat in de Erfgoedwet een meldingsplicht is opgenomen.

Het al dan niet kunnen verkopen van grond aan een ontwikkelaar heeft geen enkele relatie met het al dan niet roeren van grond tot een bepaalde diepte.

4. De locatie ligt in/nabij het centrum van Nistelrode en is dus uitermate geschikt voor de bouw van levensloopbestendige/0-trede woningen. De te realiseren woningen betreffen grondgebonden woningen ten behoeve van zelfstandige bewoning. In verband met de vergrijzing van onze gemeente, passen deze woningen uitstekend in ons volkshuisvestingsbeleid.
5. Uiteraard heeft een ontwikkelaar een commerciële insteek. Het is echter aan de gemeente, zeker daar waar sprake is van een herziening van het bestemmingsplan, om in te stemmen met een plan dat leidt tot een goede ruimtelijke ordening. De haalbaarheid van een plan blijft ook dan een rol spelen.
6. Volgens de stelling van reclamant kan een eenmaal in exploitatie genomen grond niet nogmaals verhuurd, verkocht of anderszins gebruikt worden. Deze stelling is niet juist. Immers dan zou geen enkele ontwikkeling meer kunnen plaatsvinden. Indien reclamant ideeën heeft over de invulling van het openbaar gebied, staat het reclamant vrij deze kenbaar te maken bij onze gemeente.
7. Aan de Korenstraat worden drie woningen gerealiseerd. Deze woningen leiden tot een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen, waarvan bovendien tenminste een deel van het verkeer via Molenerf zijn weg zal vinden. De Korenstraat wordt ter plaatse van de woningen heringericht, zodat deze geschikt is voor de ontsluiting van deze drie woningen.
8. De toekomstige bewoners zullen al dan niet in overleg met de gemeente en/of de afvalstoffendienst een plek kiezen voor het plaatsen van de container aan de weg.

9. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan komt in paragraaf 4.10 uitgebreid het aspect water aan de orde. De gemeente Bernheze heeft ingestemd met de voorgestelde wateroplossing/compensatievoorziening in het plangebied.
10. Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Registratie 26 september 2017, nr 943268

TWJ Cortjens en JM Cortjens-Pennings

Korenstraat 4

5388 CS Nistelrode

Samenvatting en reactie: zie zienswijze 1.

Zienswijze 3

Registratie 26 september 2017, nr 943270

P Altorf

Het Erp 2

5388 CP Nitselrode

Samenvatting en reactie: zie zienswijze 1.

Zienswijze 4

Registratie 26 september 2017, 943267

J.N.W. Bekkers

Korenstraat 2

5388 CS Nistelrode

Samenvatting en reactie: zie zienswijze 1.

Zienswijze 5

Registratie 26 september 2017, 943269

H.M. v. Gemert – K. van Kessel

Het Erp 1

5388 CN Nistelrode

Samenvatting en reactie: zie zienswijze 1.

Zienswijze 6

Registratie 3 oktober 2017, 945083

J.A.P. Zijlstra

Het Erp 3

5388 CN Nistelrode

Samenvatting en reactie: zie zienswijze 1.