



**Nota zienswijzen**

**Bestemmingsplan “Woningbouw De Erven” te Heesch**

**Versie 4 december 2017**

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

### **Ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw De Erven”**

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan ‘Woningbouw De Erven’ te Heesch, het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Woningbouw De Erven’ hebben gedurende zes weken, van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

De zienswijzen nummer 1 tot en met 12 zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ook betrokken in de besluitvorming rondom het bestemmingsplan. De zienswijzen nummer 13 tot en met 18 zijn buiten de termijn ontvangen. Deze zijn wel inhoudelijk behandeld, echter dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

**ZIENSWIJZE 1 – d.d. 13 september 2017 – binnengekomen 19 september 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	De werkzaamheden van het bedrijf (lossen bakwagens, bussen, aanhangers, opleggers) gebeuren grotendeels in de nacht. Reclamant voorziet problemen m.b.t. geluidhinder, trillingen en handelingen met bussen c.q. vrachtwagens voor de 6 geplande vrijstaande woningen tegenover bedrijf.	Door de gemeente Bernheze is de geluidsbelasting afkomstig van uw bedrijfsvoering inzichtelijk gemaakt op de geprojecteerde woningen. Hieruit blijkt dat er met name in de nachtperiode sprake kan zijn van enige mate van overlast in de woningen en dat de bedrijfsvoering door de komst van de woningen beperkt wordt. Door de woningen te voorzien van voldoende geluidswering van de relevante gevels wordt het binnengeluidsniveau in de woningen geborgd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van uw bedrijf zal niet beperkt worden door de realisatie van de woningen, aangezien de gemeente Bernheze specifieke maatwerkvoorschriften m.b.t. geluid gaat opnemen. Deze maatwerkvoorschriften zijn gebaseerd op de aangegeven bedrijfsvoering. Door het borgen van de minimaal vereiste geluidswering van de gevels in de regels en op de verbeelding kan onderbouwd worden dat de maatwerkvoorschriften opgelegd mogen worden, aangezien het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is. Het vaststellen van de maatwerkvoorschriften is een procedure welke niet direct gekoppeld is aan dit bestemmingsplan, maar via het milieuspoor wordt geregeld. De gemeente Bernheze draagt hier zorg voor.
2.	Bedrijventerrein komt nu midden in het dorp te liggen.	Aan de overzijde van de Kruishoekstraat zijn middels dit bestemmingsplan woningen voorzien.
3.	Reclamant stelt voor om een aarden wal achter de beschermde bomen op te richten.	Door de woningen die het dichtst bij uw bedrijf liggen te verplichten geluidsisolerende maatregelen te treffen en door het opstellen van maatwerkvoorschriften voor uw bedrijf is geen extra wal nodig.
4.	Woningen ver genoeg van bedrijf plaatsen, liefst in combinatie met een aarden wal.	De woningen liggen ver genoeg van het bedrijf met de bij 1.c genoemde maatregelen. Zie ook het antwoord op zienswijze 1a.

***Gevolgen bestemmingsplan***

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Borging van de minimale vereiste geluidswering van de gevels in de planregels en verbeelding.

**ZIENSWIJZE 2 – d.d. 13 september 2017 – binnengekomen 18 september 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	Reclamant had de uitbreiding met 450 woningen niet verwacht en vindt dit erg veel	Dit aantal woningen (408) is nodig om de woningbehoefte voor Heesch te faciliteren.
2.	Reclamant stelt dat de overgang naar het buitengebied nu geen of beperkte overgang kent.	De verkaveling van het onderste deelgebied (gebied 2 op de verkaveling) is aangepast om ruimte te creëren voor een groene buffer. Gebied 1 heeft een zodanige stedenbouwkundige opzet dat er een tweetal oost westelijk georiënteerde doorzichten zijn gecreëerd naar het naastgelegen landelijk gebied. Er wordt tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Daarnaast zijn de woningen op dusdanige wijze stedenbouwkundig geprojecteerd om een zo optimaal mogelijke verkaveling te krijgen, waarbij de gemeente kan voldoende aan de doelstelling tot het aantal te bouwen woningen en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de bestaan de (groen)structuren in het plangebied.
3.	Reclamant stelt dat er weinig groen wordt gerealiseerd, kunnen er niet minder woningen komen en meer groen?	De gemeente kent bij projectmatige woningbouw een ondergrens van minimaal 20% van het totale plangebied welke een groene invulling dient te krijgen. In het bestemmingsplan is groen overal binnen het woongebied mogelijk. Dit is nu uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eis van 20%. Het is niet mogelijk het woningbouwprogramma bij te stellen in verband met de woningbouwopgave die de gemeente Bernheze vanuit de regio heeft en omdat er dient te worden voldaan aan de woningbehoefte.
4.	Is er verkeerskundig onderzoek geweest naar of de Kruishoekstraat al deze (nieuwe) bewegingen aan kan	Er is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de kruispunten (Kruishoekstraat met Bosschebaan, Beemdstraat, Kruishoekstraat en Nieuwe Erven). Hieruit is gebleken dat de alleen op het kruispunt Kruishoekstraat met Bosschebaan in de toekomst mogelijk een knelpunt ontstaat. Door de Kruishoekstraat te verleggen en aan te sluiten op rotonde Cereslaan wordt dit knelpunt verholpen.
5.	De Bunderstraat wordt nu al als sluiptroute gebruikt. Wordt het nemen van	De meest logische en snelste route richting de Cereslaan en Bosschebaan is via de Kruishoek-

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	deze sluiproute door de gemeente straks gedemotiveerd?	straat. Door de Kruishoekstraat te verleggen en aan te sluiten op de rotonde Cereslaan wordt de doorstroming verbeterd. Het is dus niet de verwachting dat er (meer) sluihverkeer gebruik zal gaan maken van de Bunderstraat. Indien op een later moment blijkt dat er alsnog overlast is, dan worden alsnog voorzieningen getroffen.
6.	Reclamant heeft 5 jaar geleden aanvraag gedaan voor RvR woning aan Verbindingsweg, dit is toen afgewezen omdat de Verbindingsweg geen woonstraat zou zijn en omdat er mogelijk milieutechnische aspecten zouden spelen. Spelen deze zaken nu niet meer (is dat onderzocht?) Zou een nieuwe aanvraag wel kans maken?	In september 2011 heeft reclamant een principeverzoek (Verseon 374092) ingediend voor het oprichten RvR woning aan de Verbindingsweg (antwoordbrief Verseon 397744) Er is destijds geen medewerking verleend omdat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk was. Daarnaast is er eerste inschatting geweest van het milieutechnische aspect. Toen is geconcludeerd of het milieutechnisch de vraag is of er mogelijkheden zijn een woning op te richten op die locatie. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Er zijn in de tussentijd geen gewijzigde inzichten gekomen. Het staat reclamant wel altijd vrij een nieuw principeverzoek in te dienen.

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op het volgende punt aangepast:

Toelichting:

- Aanvullen toelichting van het bestemmingsplan met inventarisatie landschappelijke waarden en landschappelijk inpassingsplan, alsmede een tekstuele passage met betrekking tot de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.

#### *Gevolgen exploitatieplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het exploitatieplan op het volgende punt aangepast:

- In deelgebied 2 van het exploitatiegebied is de verkaveling aangepast waardoor er meer groen is opgenomen in het plangebied. Naar aanleiding van deze gewijzigde verkaveling zijn de kosten (meer groen) en de opbrengsten (minder uitgeefbaar gebied) gewijzigd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in een nieuw exploitatieopzet. Ook is de nieuwe verkaveling verwerkt in de bijlagen 2 (Ruimtegebruikskaart) en 19 (Inrichtingsplan).

**ZIENSWIJZE 3 – d.d. 26 september 2017 – binnengekomen 26 september 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	<p>Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn wij van mening dat het plan nog in strijd is met de Verordening. Het is niet duidelijk waar in het buitengebied, (dus buiten onderhavig plangebied) dit besteed zal worden aan kwaliteitsverbeterende maatregelen.</p> <p>Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn op welke wijze invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (inclusief borging) conform artikel 3.2 van de Verordening (zowel kwalitatief als kwantitatief).</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen hoe de kwaliteitsverbetering vorm wordt gegeven. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld met een passage m.b.t. de 1% regeling vanuit de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.</p>

*Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op het volgende punt aangepast:

Toelichting:

- Aanvullen toelichting van het bestemmingsplan met inventarisatie landschappelijke waarden en landschappelijk inpassingsplan, alsmede een tekstuele passage met betrekking tot de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Planregels:

- De borging van de uitvoering van de landschappelijke inpassing zal vorm krijgen middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

**ZIENSWIJZE 4 – d.d. 2 oktober 2017 – binnengekomen 2 oktober 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	<p>Volgens reclamant gaat de gemeente voorbij aan het feit dat midden in dit plan een ontsluitingsweg ligt voor bedrijventerrein de Beemd. Daar het de ontwikkeling van nieuwe wijken betreft is de verwachting dat hier ook jonge gezinnen zich huisvesten heel goed denkbaar. De kinderen van deze gezinnen zullen hoe dan ook als verkeersdeelnemer op deze ontsluitingsweg terecht komen, waar wij als bedrijf met redelijk veel vrachtverkeer ook veel gebruik maken van deze weg. Dat gaat onherroepelijk leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties met alle mogelijke gevolgen van dien</p>	<p>Voor fietsers en voetgangers komt een veilige noord - zuid route door de wijk te liggen. Ook komt er deels een parallelweg langs de Kruishoekstraat te liggen. Fietsers en voetgangers hoeven dus geen gebruik te maken van de Kruishoekstraat. Wel moeten zij deze weg oversteken. Daarom worden de oversteken ter hoogte van de Beemdstraat, Zoggelsestraat en Nieuwe Erven verbeterd door het aanleggen van een middengeleider, waardoor de weg in twee fase overgestoken kan worden.</p>

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 5 – d.d. 5 oktober 2017 – binnengekomen 6 oktober 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	De in- en uitrit vanuit “boserf” komt op de Zoggelsestraat recht tegenover onze woning uit. Dit geeft ons veel overlast met betrekking tot de veiligheid van onze kinderen	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Gelijkwaardige kruisingen zijn hier minder gevaarlijk.
2.	Reclamant vreest voor lichtinval van de koplampen welke in de woning zullen schijnen.	Tegenover uw woning is de rijrichting het Bos-erf in. Er is geen sprake van inschijning van koplampen.
3.	Reclamant vreest geluidoverlast door omwonenden en toename van het (auto)verkeer	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt heringericht als 30 km/u gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
4.	Horizon vervuiling. Reclamant kijkt nu aan de voor- en achterzijde weg over een prachtig landschap, wat straks geheel bebouwd zal worden.	Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De woningbouw is noodzakelijk om aan de woningbehoefte in Heesch te voldoen.
5.	Algemeen vreest reclamant voor de afname van de verkeersveiligheid, te meer door de huidige situatie van de bomen aan de zijde van de Zoggelsestraat. Deze belemmeren nu al het uitzicht, dit zal met toename van verkeersbelasting alleen maar toenemen.	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Hierdoor zal het verkeer langzamer rijden en ook de uitritten minder gevaarlijk zijn.
6.	Bij deze wil reclamant graag aanspraak maken op planschade. Hiervoor zouden wij graag vernemen welke vervolgstappen we hiervoor moeten nemen.	Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Dit kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



**ZIENSWIJZE 6 – d.d. 5 oktober 2017 – binnengekomen 6 oktober 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	De in- en uitrit vanuit “boserf” komt op de Zoggelsestraat recht tegenover onze woning uit. Dit geeft ons veel overlast met betrekking tot de veiligheid van onze kinderen	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Gelijkwaardige kruisingen zijn hier minder gevaarlijk.
2.	Reclamant vreest voor lichtinval van de koplampen welke in de woning zullen schijnen.	Indien gewenst kunnen wij in de berm Zoggelstraat (eigendom gemeente) struweel zoals voorgesteld in het landschapsinrichtingsplan planten, op deze wijze wordt lichtinval tegen gegaan.
3.	Reclamant vreest geluidoverlast door omwonenden en toename van het (auto)verkeer	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt heringericht als 30km/u gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
4.	Horizon vervuiling. Reclamant kijkt nu aan de voor- en achterzijde weg over een prachtig landschap, wat straks geheel bebouwd zal worden.	Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De woningbouw is noodzakelijk om aan de woningbehoefte in Heesch te voldoen.
5.	Algemeen vreest reclamant voor de afname van de verkeersveiligheid, te meer door de huidige situatie van de bomen aan de zijde van de Zoggelsestraat. Deze belemmeren nu al het uitzicht, dit zal met toename van verkeersbelasting alleen maar toenemen.	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Hierdoor zal het verkeer langzamer rijden en ook de uitritten minder gevaarlijk zijn.
6.	Bij deze wil reclamant graag aanspraak maken op planschade. Hiervoor zouden wij graag vernemen welke vervolgstapen we hiervoor moeten nemen.	Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Dit kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 7 – d.d. 9 oktober 2017 – binnengekomen 10 oktober 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	Een B.V. (1) van reclamant geen schriftelijke kennisgeving van deze beoogde wijzingen van zowel het exploitatieplan als bestemmingsplan heeft ontvangen. Een andere B.V. (2) heeft wel een schriftelijke kennisgeving ontvangen van de terinzagelegging van het exploitatieplan, maar niet van het bestemmingsplan	B.V.1 heeft geen eigendommen in het exploitatiegebied van de Erven, B.V.2 wel, daarom heeft die de wettelijk verplichte aankondiging ontvangen. Het ontwerp bestemmingsplan is via de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.
2.	In het akoestisch onderzoek 'Woningbouw De Erven te Heesch' door CroonenBuro5 met als kenmerk 9 augustus 2017, RAOOI-0253489-Olb, hierna te noemen akoestisch onderzoek, zijn uitgangspunten weergegeven onder §4.2 omtrent verkeersgegevens. De conclusies zijn gebaseerd op metingen in 2017. De aannames en de conclusie die volgen uit deze meting komt niet overeen met de aannames en conclusie uit het onderzoek dat deel uit maakt van het exploitatieplan. De toename van de verkeersintensiteit zal mogelijk consequenties hebben voor de resultaten van de berekeningen die benoemd zijn in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek.	In het onderzoek bij het exploitatieplan wordt uitgegaan van de totale verkeersgeneratie van het gebied (bij een fictief bouwplan van 750 woningen). In het bestemmingsplan staan de gegevens van de verkeerstoename per wegdeel. Beide gegevens zijn niet zondermeer vergelijkbaar. De gegevens uit het bestemmingsplan zijn het meest actueel. Voor de conclusie van het rapport in het exploitatieplan maakt dit geen verschil.
3.	In het bestemmingsplan wordt in §5.2 Geluid, aangegeven dat alleen het toepassen van stil asfalt als geluidsbeperkende maatregel wordt gerealiseerd. In de rapportage wordt aangegeven dat deze maatregel voor aantal geprojecteerde woningen niet voldoende is, maar vanwege diverse redenen waaronder financiële consequenties geen (verdere) geluid beperkende maatregelen worden uitgevoerd. Reclamant maakt zich zorgen dat dit consequenties in relatie tot klachten kan hebben als men toch overlast ervaart van geluid. Reclamant verzoekt daarom eventuele vervolgmaatregelen te realiseren.	Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder is uitgevoerd ten gevolge van het toekomstige verkeer over de ontsluitingswegen. De te verwachten verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn inzichtelijk gemaakt over een periode van 10 jaar en vervolgens is hiervan de geluidsbelasting berekend op de geprojecteerde woningen. Indien er niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder wordt afgewogen of er aanvullende geluidsreducerende maatregelen kunnen worden getroffen. Aangezien het wegdek van de Kruishoekstraat wordt voorzien in een geluidsreducerend asfalt en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, evenals het nemen van verkeerskundige en vervoerskundige maatregelen, wordt gekozen om een hogere waarde voor de

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>hoger belaste woningen te verlenen. Een gevolg hiervan is dat de woningen met een hogere waarde van voldoende geluidwering van de gevels moeten worden voorzien vanwege de voorschriften van het Bouwbesluit. Dat is dus een verplichting. Hiermee wordt het binnengeluidsniveau in de woningen geborgd. Hiermee wordt het risico op klachten sterk verminderd en zijn klachten redelijkerwijs ook niet te verwachten.</p>
4.	<p>In het document 'Memo uitgangspunten inrichting' opsteller Advin met als kenmerk 8 december 2016, INF1655700 versie A zijn op blz. 3 onder Intensiteiten transportintensiteiten benoemd. Deze transportintensiteiten komen niet overeen met de transportintensiteiten (verkeersgegevens) die zijn benoemd in het akoestisch onderzoek onder §4.2 Verkeersgegevens. Mogelijk dat dit invloed heeft op een van de rapporten en de daarin benoemde conclusies. Het doel van dit onderzoek is de geluidbelasting van de wegen op de gevels van de geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing te bepalen c.q. inzichtelijk te maken en deze te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidshinder zijn gesteld. Wat reclamant mist in dit onderzoek is de onderbouwing c.q. mogelijke invloed van de geluidsbelasting die ontstaat door de nabijgelegen bedrijven die zijn gevestigd op het bedrijventerrein (waaronder bedrijf van reclamant). Eventuele geluidbelasting die wordt veroorzaakt door de bedrijven kunnen tevens invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de geprojecteerde woningbouw. Met de beoogde bestemmingsplanwijziging en de beoogde realisatie van de woningen is dit een risico voor uitvoering van de onze bedrijfsvoering.</p>	<p>Het verkeersonderzoek in het exploitatieplan is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de noodzakelijke capaciteit van de wegen. En gaat uit van een hoger aantal voertuigbewegingen. Het onderzoek in het bestemmingsplan gaat uit van de meest recente gegevens en is voor het akoestisch onderzoek gebruikt. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is nader ingegaan op de toegestane milieucategorie en de daarbij horende richtafstanden m.b.t. geluid, geur, gevaar en stof van de omliggende bedrijven. Voor de bedrijven waarvoor de komst van de nieuwe woningen een belemmering kan zijn, zijn nader onderzocht. Hier valt uw bedrijf ook onder. Door het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de gevels van de omliggende woningen wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbaar risico voor de bedrijfsvoering.</p>
5.	<p>In het bestemmingsplan wordt onder §5.3.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen niet gesproken over transport van gasflessen en levering van brandstoffen</p>	<p>Deze activiteiten hebben geen consequenties i.r.t. de geprojecteerde woningen. Het transport van gasflessen is niet relevant voor externe veiligheid, omdat ongevallen met gasflessen-</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	<p>door een tankauto voor uitvoering van de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Mogelijk dat deze vervoersbewegingen consequenties hebben voor de realisatie van de geprojecteerde woningen c.q. plangebied.</p>	<p>transporten doorgaans niet leiden tot een calamiteit waarbij effecten op grotere afstand optreden. Bij het bepalen van de externe veiligheidsrisico's wordt alleen gekeken naar het bulkvervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van stukgoed (zoals drums, vaten, gasflessen etc.), wordt hierbij niet beschouwd. Uit onderzoek is gebleken dat het vervoer van stukgoed niet bijdraagt aan het risico op enige afstand van de transportas. Bij een ongeval met stukgoed zijn de afstanden tot waarop dodelijke effecten kunnen optreden en het groepsrisico van de vervoerde gevaarlijke stoffen immers klein. In de risicoberekeningen wordt het transport van stukgoed dan ook niet meegenomen.</p> <p>De vervoersstroom van brandbare vloeistoffen is te laag om hier een externe veiligheidsrisico te genereren. In het algemeen geldt dat de effecten van een ongeval met brandbare stoffen beperkt zijn. Dat is ook de reden dat voor het bepalen of er überhaupt sprake is van een externe veiligheidsrisico, uitgegaan moet worden van het aantal tankwagens met een licht ontvlambaar gas (LPG, propaan). Van dergelijk vervoer is in onderhavig geval geen sprake. Het hier plaatsvindende transport met brandstoffen (diesel, benzine) is dus niet relevant voor de risico's m.b.t. externe veiligheid.</p>
6.	<p>Reclamant maakt zich zorgen omtrent de geprojecteerde woningen in de nabijheid van onze inrichting (Kruishoekstraat &amp; Beemdstraat). Reclamant is benieuwd naar de uitgangspunten en de conclusies van het 'uitonderzoek'. Tevens wordt er geconcludeerd dat aanwezige bedrijven een mogelijke belemmering vormen voor het bestemmingsplan en dat dit nader onderzoek dient te worden. Op basis van deze bevindingen maakt reclamant zich zorgen over eventuele belemmeringen die kunnen ontstaan bij uitoefening van de bedrijfsactiviteiten en daarbij wordt reclamant graag betrokken en geïnformeerd in het genoemde vervolg onder-</p>	<p>Door de gemeente Bernheze is de geluidsbelasting afkomstig van de bedrijfsvoering van reclamant inzichtelijk gemaakt op de geprojecteerde woningen. Hieruit blijkt dat er sprake kan zijn van enige mate van overlast in de woningen en dat de bedrijfsvoering door de komst van de woningen beperkt kan worden. Door de nieuwe woningen te voorzien van voldoende geluidswering van de relevante gevels wordt het binnengeluidsniveau in de woningen geborgd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van het bedrijf zal niet beperkt worden door de realisatie van de woningen, aangezien de gemeente Bernheze specifieke maatwerkvoorschriften m.b.t. geluid gaat opnemen. Deze maatwerkvoorschriften zijn gebaseerd op de</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	zoek.	redelijkerwijs te verwachten en aangegeven bedrijfsvoering. Door het borgen van de minimaal vereiste geluidswering van de gevels in de regels en op de verbeelding kan onderbouwd worden dat de maatwerkvoorschriften opgelegd mogen worden, aangezien het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is. Het vaststellen van de maatwerkvoorschriften is een procedure welke niet direct gekoppeld is aan dit bestemmingsplan, maar via het milieuspoor wordt geregeld. De gemeente Bernheze draagt hier zorg voor.
7.	Tenslotte wil ik nog melden dat vanuit het bestemmingsplan o.a. pagina 36 is op te maken dat de gedoogbeschikking d.d. 20-11-2015 met registratienummer 781783/850883 niet is opgenomen. Hierbij het verzoek, zoals destijds besproken en afgestemd, om ook deze gedoogbeschikking mee te nemen in het bestemmingsplan.	In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met alle gerealiseerde en in aanbouw zijnde bebouwing. Met de gedoogbeschikking is dus rekening gehouden.

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

Planregels:

- Borging van de minimale vereiste geluidswering van de gevels in de planregels en verbeelding.

Toelichting:

- Paragraaf externe veiligheid aanvullen met advies van de Veiligheidsregio

**ZIENSWIJZE 8 – d.d. 10 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	Waarom is het RvR perceel niet meegenomen in de planontwikkeling en staat aangegeven als "akkerland" op figuur 3.1. Reclamant verzoekt het plan hierop aanpassen.	De Ruimte voor Ruimte kavel zal in figuur 3.1 worden aangeduid.
2.	In het inrichtingsplan (bijlage 19 exploitatieplan) is geen sprake van afronding van het woongebied. Bezwaar tegen het ontbreken van landschappelijke inpassing op perceelsgrens.	Daar waar de kavel grenst aan toekomstig openbaar gebied is een groenere invulling gezocht.
3.	Landschappelijk inpassingsplan ontbreekt in toelichting van het bestemmingsplan.	Er is een landschappelijk inpassingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.
4.	Groene geleiding (zoals voorgeschreven door Provincie ontbreekt in het ontwerpplan). Er wordt allen groen ter plaatse van de leidingenstrook aangelegd.	Er is een landschappelijk inpassingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd waarin het groen uitgebreider wordt beschreven.
5.	Rijwoningen direct op perceelsgrens mogen tot goot 7,7m en nok 12,1m hoog worden. Volgens reclamant komen deze woningen te dichtbij en te hoog gebouwd. Voorstel om de woningen grenzend aan perceel max 7 meter hoog met een gedraaide kap. Of parkeervoorzieningen aan de grens. Of vrijstaande woningen i.p.v. rijtjes woningen.	De verkaveling van het onderste deelgebied (gebied 2 op de verkaveling) is aangepast om ruimte te creëren voor een groene buffer. Hierdoor komen de rijwoningen op afstand van minimaal 7m van de perceelsgrens te liggen.
6.	Geen regels voor erfafscheiding aan andere woningkavels. Dit leidt tot verrommeling op grens met perceel indiener.	In een bestemmingsplan worden alleen het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden bepaald. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen is des eigenaars. Het bestemmingsplan kan hier niet op worden aangepast.
7.	Gemeente meet met 2 maten, indiener moet van gemeente alle erfafscheidingen uit groene hagen of begroeid spijlenhekwerk. Voor de nieuwe woningen hoeft dit niet. Voorstel: meidoornhaag langs de volledige lengte van de perceelsgrens.	In een bestemmingsplan worden alleen het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden bepaald. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen is des eigenaars. Het bestemmingsplan kan hier niet op worden aangepast.

*Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De Ruimte voor Ruimte kavel zal in figuur 3.1 worden aangeduid.
- Inrichtingsplan wordt aangepast en toegevoegd aan het bestemmingsplan

*Gevolgen exploitatieplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het exploitatieplan op het volgende punt aangepast:

- De inrichting is aangepast in die zin dat op de plaatsen waar een bouwkel grenst aan de openbare ruimte een groenere invulling is voorzien. Naar aanleiding van deze gewijzigde inrichting zijn de kosten (meer groen) en –voor zover van toepassing- de opbrengsten (minder uitgeefbaar gebied) gewijzigd. De gewijzigde inrichting is verwerkt in een nieuw exploitatieopzet. Ook is de nieuwe verkaveling verwerkt in de bijlagen 2 (Ruimtegebruikskaat) en 19 (Inrichtingsplan) van het Exploitatieplan.

**ZIENSWIJZE 9 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 12 oktober 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	Om de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant te kunnen uitbreiden wil reclamant op de garage met de daarnaast gelegen grond een andere bestemming. Dit om een kantoorruimte en verkooppunt van materiaal te kunnen oprichten. De naast de garage gelegen groenstrook wil reclamant daarbij aankopen.	Het stedenbouwkundigplan gaat van een ruime toegangszone naar de nieuwe wijk. Daarom wordt een groenzone vrijgehouden. Wijziging van de bestemming van de garage in kantoor en verkooppunt op deze locatie wijkt af van de huidige bestemmingsregels. Voor de bestaande woningen zijn de bestaande bestemmingsregels overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De vraag om de bestemming ter plaatse van de garage en de naastgelegen grond te wijzigen zou middels het indienen van een principeverzoek moeten worden beoordeeld en zal dan eventueel met een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden.
2.	Op het perceel aan de achterzijde waar woningen zijn gepland wil reclamant de exploitatie van de rij- en twee onder een kap woningen in eigen beheer uitvoeren. Dit met het doel een aantal rijwoningen te behouden om te verhuren. Om dat mogelijk te maken wil reclamant weten of van de 11 geplande rijwoningen meerdere woningen zijn te maken. Dan denkt reclamant aan bijvoorbeeld 14 woningen in 2 lagen. Dit om goedkope huurwoningen te realiseren (studio's van 60-70m <sup>2</sup> ) met een aantrekkelijke huurprijs.	Het exploitatieplan geeft de verdeling van type woningen per perceel weer. Een eigenaar mag alleen binnen het verkavelingsplan op eigen terrein schuiven met aantallen en types.
3.	De herinrichting van de tuin aan de achterzijde en zijkant een punt van aandacht. De tuinmuur aan de achterzijde moet ter plaatse van de dubbele poorten worden aangeheeld met metselwerk. Aan de zijkant gaat de voorkeur uit naar een gemetselde tuinmuur zoals deze aan de achterzijde staat. Een vergoeding om dat mogelijk te maken wil reclamant graag met de gemeente bespreken.	Zowel de ontwikkelingslocatie als de tuin zijn eigendom van reclamant. Bij verkoop van de ontwikkelingslocatie aan de gemeente is dit een mogelijk bespreekpunt. Bij zelfrealisatie of verkoop aan een derde dient reclamant zelf afspraken daarover te maken.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



**ZIENSWIJZE 10 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	Reclamant maakt zich zorgen over verdwijnen Nieuwe Erven als historisch zandpad.	Vanuit cultuurhistorie is vooral de oriëntatie van De Nieuwe Erven belangrijk. Deze blijft op het oorspronkelijke tracé liggen. Het historisch deel van het zandpad is gelegen buiten het plangebied.
2.	De eikenbomen langs de Nieuwe Erven zullen moeten wijken voor de inritten van de woningen.	Conform het gemeentelijk bomenbeleid wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk van de aanwezige bomen. Hierin pogen we met het positioneren van de inritten rekening te houden. Enkel indien er geen alternatieven voor behoud zijn, wordt een kapvergunning verleend.
3.	De Nieuwe Erven zal gebruikt gaan worden als toegangsweg voor grote wijk.	Het Boserf met 130 woningen wordt ontsloten via de Nieuwe Erven en de Zoggelsestraat.
4.	Onduidelijk hoe de auto-ontsluiting naast fietspad op Nieuwe Erven komt. Op een tekening staat dat het fietspad uitkomt op de zandweg, op de andere is er ook een auto-ontsluiting.	De Nieuwe Erven zal ook een verharde 30km weg worden. Naast het fietspad komt ook een auto-ontsluiting op de Nieuwe Erven vanuit het Boserf.
5.	Waarom ook geen parallelweg net als naast Kruishoekstraat?	De Kruishoekstraat is een gebiedsontsluitingsweg (van 50 km/u) waarop zo min mogelijk inritten moeten worden aangesloten i.v.m. de verkeersveiligheid. De Nieuwe Erven is een erf-toegangsweg (30 km/u) waar rechtstreekse erfaansluitingen mogelijk zijn. Een parallelweg is dus niet nodig.
6.	De Nieuwe Erven (zandpad) wordt nu al volop gebruikt als hondenuitlaatplaats vanuit de diverse wijken. Als het nieuwe plan klaar is vreest reclamant dat het nog veel erger worden omdat er in de nieuwe wijk weinig of geen groen is gepland en ook geen plaats is waar honden uitgelaten kunnen worden.	In de inrichting van het openbaar groen binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan wordt gezocht naar een geschikte locatie voor een honden uitlaat voorziening.
7.	Aan het begin van ons deel van de Nieuwe Erven, begin zandpad, staat het bord "einde bebouwde kom" en dat zien veel hondenuitlaters als een vrijbrief om daar dan ook de honden los te laten en zijn behoefte te laten doen. Regelmatig vinden wij nu al de resultaten daarvan recht voor onze inrit.	Conform de gemeentelijke APV en het gemeentelijk hondenbeleid hoeven honden buiten de bebouwde komgrenzen van Bernheze niet aangelijnd te worden, en zijn eigenaren niet verplicht hondenpoep op te ruimen. Bij de ontwikkeling van het Boserf zal de grens bebouwde kom naar het westen verschuiven zodat dit deel van de Nieuwe Erven binnen de bebouwde kom komt te liggen.
8.	In de toekomst achten wij het niet uit-	Het is aan eenieder vrij om een verzoek in te

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
	gesloten dat wij planschade indienen als wij daar aanleiding toe zien.	dienen voor een planschadevergoeding. Een verzoek daartoe kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 11 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	Reclamant vreest hinder nu zijn carrossierestylingbedrijf wordt ingesloten door woningbouw, Voor zover thans te overzien houdt het plan geen dan wel onvoldoende rekening met het bedrijf van reclamant.	Het perceel van reclamant is gelegen in het bestemmingsplan De Erven en heeft de bestemming “ Wonen-1” . Hier is toegestaan "het wonen daaronder begrepen aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten". Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Dit type bedrijfsactiviteit is toegestaan in een woongebied omdat dit geen hinder veroorzaakt. Een carrossierestylingbedrijf waar werkzaamheden worden verricht is op het perceel niet toegestaan. Zodat hier bij de planvorming ook geen rekening mee gehouden hoeft te worden.
2.	Reclamant vreest bovendien overlast in de vorm van geluid, uitzicht, vuil, (forse) toename van verkeer, etc. welke nu eenmaal gepaard gaan met de komst van de beoogde nieuwe woonwijken, die nota bene zowel aan de oostzijde, achterzijde als aan de voorzijde van zijn woning verrijzen, Van de Wijgert zou graag zien dat (bij voortzetting van de plannen) er enige afstand wordt aangehouden en dat er een (natuurlijke) afscheiding komt tussen de woningen en zijn perceel kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, nr. 1066.	In de huidige verkaveling is reeds rekening gehouden et voldoende (buffer)ruimte tussen het perceel van reclamant en de toekomstige woningen. Er is geen reden de verkaveling hierop aan te passen.
3.	Het plan voorziet in de realisatie van 408 extra woningen, bovenop de 60 woningen die thans (recent) worden (zijn) gerealiseerd. Niet duidelijk wordt waarom thans met 408 woningen moet worden uitgebreid. Verstandiger is dit in twee of drie stappen naar gelang van de concrete (in plaats van een theoretische) behoefte te bereiken. Temeer omdat in Heesch nog	De behoefte aan 408 woningen, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, is gebaseerd op de Woonvisie. In het Exploitatieplan is geregeld dat het plangebied uit 3 deelgebieden bestaat. Deze deelgebieden kunnen niet gelijktijdig worden ontwikkeld; Deelgebied 3 mag pas worden ontwikkeld nadat 70 % van de vergunningen voor de woningen in Deelgebied 2 is verleend. Dit bete-

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	inbreidingslocaties voorhanden zijn.	kent dat de woningen in het bestemmingsplan gefaseerd op de markt komen.
4.	In het bestemmingsplan De Erven uit 2014 was nog sprake van fase A waarin deelgebieden 1 en 2 waren ondergebracht. Fase A betreft de noordzijde van het plangebied en ligt ten noorden van de Zoggelsestraat. Niet duidelijk is wat er in een paar jaar tijd is veranderd en waarom thans fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) planologisch moet worden geregeld.	Het aantal woningen dat noodzakelijk is voor de woningbehoefte van Heesch is vastgesteld in de Woonvisie uit 2016.
5.	Het plangebied is omringd door verschillende bedrijven die in het kader van de (milieu)aspecten: geluid, stof, geur en gevaar belemmeringen vormen voor de beoogde woningbouw,	In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is nader ingegaan op de toegestane milieucategorie en de daarbij horende richtafstanden m.b.t. geluid, geur, gevaar en stof van de omliggende bedrijven. Voor de bedrijven waarvoor de komst van de nieuwe woningen een belemmering kan zijn, zijn nader onderzocht. Hiermee is de milieubelasting van de omliggende bedrijven afgewogen en is geconcludeerd dat de bedrijfsvoering niet belemmerd wordt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6.	In het kader van duurzaam ruimtegebruik (zoals de ladder voor duurzame verstedelijking dat voorschrijft) is het raadzaam om aannemingsbedrijf Van den Heuvel ten oosten van fase 1 te verplaatsen en deze locatie een woonbestemming te geven, temeer omdat ten oosten van het aannemingsbedrijf (tegen bestaand woongebied) nog een lege plek voorhanden is. Dat is niet alleen de visie van reclamant, maar blijkt ook uit de Bedrijventerreinenvisie Gemeente Bernheze, waar de locatie van het aannemingsbedrijf en de lege plek als transformatie (H) en herstructureren (H) (de kaders van de ladder) wordt aangeduid	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinenvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
7.	Zodoende kan de realisatie van de woningen van oost naar west ten noorden van de Zoggelsestraat aansluitend aan bestaand woongebied plaatsvinden.	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinenvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
8.	In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient het zuidelijke woongebied fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) te worden geschrapt. Bedrijventerrein De Beemd ten oosten hiervan vormt dan ook geen belemmeringen meer.	Onduidelijk is wat reclamant hiermee betoogt. In paragraaf 4.1.3. van het bestemmingsplan wordt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de kaders van de Ladder.
9.	Bij handhaving van de huidige plannen zit straks het bedrijventerrein De Beemd met probleemveroorzaker (overlast) Van Munster Recyclers (zoals ook blijkt uit de bedrijventerreinvisie) en het aannemingsbedrijf ingekapseld tussen woongebieden in.	In de toelichting van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, zie onderzoek wegverkeerslawaaï. De conclusie is dat er geen onevenredige sprake is van overlast voor de omwonenden.
10.	Met geen woord wordt gerept over de verkeersafwikkeling van Bedrijventerrein De Beemd en het aannemingsbedrijf, anders dan dat de Kruishoekstraat als ontsluiting van het nieuwe woongebied (en naar het aanzien bedrijventerrein De Beemd en het aannemingsbedrijf) wordt heringericht en verlegd	De Kruishoekstraat wordt de ontsluitingsweg voor zowel De Erven als voor het bedrijventerrein. De weg wordt geschikt voor vrachtverkeer. Ook zal de Kruishoekstraat weer 50 km/u worden en een betere ontsluiting op de Bosschebaan krijgen via de rotonde.
11.	Aannemingsbedrijf Van den Heuvel wordt in de stukken (ten aanzien van geluid) ten onrechte aangeduid als een categorie 3.1 bedrijf, maar daar is (qua omvang) geen onderbouwing voor. We hebben het hier echter over een categorie 3.2 bedrijf waarvoor andere richtafstanden gelden, die de plannen in de huidige vorm in de weg staan.	Het perceel van Aannemersbedrijf Van den Heuvel heeft de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf. Een aannemersbedrijf is conform de VNG-brochure een categorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 50 meter voor geluid en 30 meter voor stof. De bedrijfsvoering van aannemersbedrijf Van den Heuvel is in overleg met dit bedrijf akoestisch inzichtelijk gemaakt. Er worden geluidsreducerende maatregelen aan de omliggende geprojecteerde woningen opgelegd middels het vereisten van een minimale geluidswering van de gevels van deze woningen. Hiermee wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd en wordt er in de woningen geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
12.	Het vorenstaande vormt geen basis voor een goede ruimtelijke ordening. Het is een onzalig idee om de plannen op deze manier vorm te geven. Reclamant herhaalt hier om de plannen voor het zuidelijke woongebied fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) te schrappen en de plannen vorm te geven zoals onder 3.5 en bijlage 2 geschetst. Bijkomstig voordeel is dat archeologisch proefsleuvenonderzoek dan achterwege kan blijven	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
13.	Voor de ontsluiting van bedrijventerrein De Beemd dient een andere oplossing te worden bedacht	De Kruishoekstraat voldoet ook in de toekomst als ontsluiting voor het bedrijventerrein.
14.	Ik het kader van het vorenstaande is het daarnaast raadzaam in verband met de individuele richtafstanden endotoxine de pluimveehouderij aan de Bosschebaan 27 Heesch (op termijn) te verplaatsen.	Uit het onderzoek endotoxine blijkt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. De inrichting Bosschebaan 27 is hiermee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Erven.
15.	Reclamant heeft vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid (in deze vorm) van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan dat mede gebaseerd is op het exploitatieplan. Nog niet alle gronden zijn in eigendom verworven en er is nog een bijzondere opgave te gaan inzake de kwestie met de bomenkwekerij en het tuincentrum nabij de ontsluitingsrotonde. Reclamant houdt zich het recht voor de financiële paragraaf alsmede het exploitatieplan nader ter discussie te stellen indien en voor zover hiertoe aanleiding bestaat dan wel blijft bestaan.	In het Exploitatieplan zijn de kosten en de opbrengsten geraamd. Uit deze raming blijkt dat de opbrengsten lager zijn dan de kosten die kunnen worden toegerekend. Het Exploitatieplan bepaalt daarmee echter niet dat het voorliggende bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is een wettelijk voorgeschreven plan (artikel 6.12 Wro) waaruit blijkt welke kosten worden verhaald op private grondexploitanten en op wijze waarop deze kosten worden omgeslagen op deze grondexploitanten. De Wro bevat meerdere bepalingen over de inhoud van een exploitatieplan, deze bepalingen zijn in acht genomen. De financiële opzet van een exploitatieplan dient daarmee een ander doel en is anders van inhoud en opbouw dan de reguliere exploitatieopzet die de gemeente heeft opgesteld. Deze laatstbedoelde exploitatieopzet kent geen tekort waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

#### *Gevolgen bestemmingsplan*

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 12 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 12 oktober 2017**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	De aansluiting van de ontsluitingsweg op de rotonde is te royaal geprojecteerd. Het totaal aan wegen is te breed waardoor er onnodig veel ruimte wordt gebruikt voor de ontsluitingsweg. De weg wordt verderop veel smaller waaruit blijkt dat die breedte ook voldoende is. Een smallere weg zal leiden tot een lagere snelheid van de gebruikers en daardoor meer veiligheid. Verder gaat er minder oppervlakte verloren voor verkeer en blijft er dus meer grond over om daadwerkelijk te benutten voor het bouwen van woningen;	De strook met de bestemming verkeersdoel-einden in het bestemmingsplan is aan de noordzijde breed. Dit is omdat hierin zowel de nieuwe toegangsweg, twee parallelwegen en een fietspad plaats moeten krijgen. De breedte van de nieuwe Kruishoekstraat zelf zal niet groter zijn dan verderop in het plangebied.
2.	De kavel van reclamant in het plan welke kadastraal bekend staat als gemeente Heesch, sectie F, nummers 405, 406 en 718, is aan twee zijden gelegen als voorstrook langs bestaande wegen. Deze worden in uw plan niet benut. Hierdoor gaan deze voorstroken verloren hetgeen leidt tot een minder efficiënt plan. Er moeten nu immers meer wegen worden aangelegd terwijl bestaande wegen niet worden gebruikt. Het zou beter zijn wanneer u de bestaande wegenstructuur gebruikt	Aan de keuze om de Kruishoekstraat te verleggen, zodat deze kan aantakken aan de rotonde, ligt een verkeerskundig onderzoek ten grondslag. Verkeerskundig onderzoek heeft namelijk aangetoond dat de kruising met de Bosschebaan in het kader van een beter doorstroming en verkeersveiligheid dient te worden verplaatst naar de rotonde.  Er is vervolgens vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen om de entree naar de nieuwe wijk ruim op te zetten. Naast het perceel 718 is de bestaande weg Kruishoekstraat gelegen. De enige weg in de directe omgeving van alle drie de genoemde percelen. Deze weg blijft in stand en wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer deelgebied 3.
3.	Het plan ligt in de directe nabijheid van het woonhuis van reclamant op vernoemd adres. Naast zijn huis zijn woningen geprojecteerd met hun achtertuinen gericht op zijn woonhuis. Hierdoor verliest reclamant zijn uitzicht, heeft hij overlast te verwachten van zijn nieuwe burens, gaat zijn privacy verloren en daalt de waarde van zijn huis. Het zou beter zijn om meer afstand te houden van zijn woonhuis	De afstand tot de dichtstbijzijnde woonkavel is ca. 16 meter, de huidige kadastrale grens van het perceel F406. De afstand tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt ca. 25 meter. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen tot de bestaande woning.
4.	De aanleg van de verkeersontsluiting over het perceel van reclamant ligt ook in de directe nabijheid van zijn woonhuis. re-	De afstand tot de toekomstige ontsluiting van de wijk De Erven is gelegen op een afstand van ca. 60 meter uit de gevel van de bestaan-

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	clamant ondervindt hierdoor geluidsoverlast van remmende en optrekkende auto's met daarnaast fijn stof hetgeen een aanslag betekent de gezondheid van hem en zijn familie. Zijn woongenot zal ook hierdoor dalen	de woning van reclamant. De geluidsbelasting wegverkeerslawaaï is inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een reconstructie Wet geluidhinder voor deze woning.
5.	De gronden waarop uw plan is geprojecteerd zijn bij reclamant in gebruik als boomkwekerij en fungeert als voorraad bij zijn tuincentrum. Bezoekers van het tuincentrum kunnen door de directe ligging van de kwekerij naast het tuincentrum gelijk zelf hun gewenste bomen uitzoeken. Vooral hoveniers maken gebruik van deze unieke optie. Het verband tussen het tuincentrum en de boomkwekerij leidt tot synergie in de vorm van koppelverkoop tussen kwekerij en tuincentrum. Door de aanleg van de woonwijk op de kwekerij verliest reclamant de mogelijkheid om bezoekers de gelegenheid te geven zelf hun bomen uit te zoeken tegelijk met het bezoek aan het tuincentrum terwijl dit juist een belangrijke beweegreden is voor kopers om het tuincentrum te bezoeken.	Het specifieke gebruik van de gronden is agrarisch, het gebruiken van de gronden ten behoeve van boomkwekerij valt hieronder. Als gevolg van inkomensschade door wijziging van het gebruik kan reclamant zich beroepen op planschade.
6.	Een deel van het plan voor woningbouw op de kavel van reclamant is belast met milieucirkels. Het betreft milieucirkels van het tegenover gelegen bedrijfsterrein echter ook van zijn eigen overblijvende bedrijf. Te denken valt aan spuitcirkels van gif dat gaat driften bij het spuiten van de bomen in de overblijvende kwekerij. Het opnemen van woningbouw in het plan binnen een milieucirkel / spuitcirkel strookt niet met elkaar en dus dient ook op dit punt het plan te worden aangepast	Milieucirkels van bedrijven terrein zijn na onderzoek komen te vervallen. Voor de spuitzone is nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat deze geen belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.
7.	De woningdichtheid op de kavel van reclamant is te laag. Door meer woningen per hectare in te tekenen hoeft elders minder grond te worden "versteend" hetgeen volgens de "Ladder duurzame verstedelijking" wordt verlangd.	In verband met het creëren van een laanachtige entree voor het woongebied is gekozen voor een toegang met een lagere woningdichtheid. Daarnaast ligt de leidingstrook over het perceel van reclamant. In het kader van de beschermingszone kunnen hier geen woningen gebouwd worden. Hier is rekening mee gehouden met de situering van de woningen.



	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
8.	Een adviseur van reclamant heeft de grondwaarde in het plan getaxeerd op € 50 /m2. De onderbouwing van genoemd bedrag bestaat veelal uit taxaties in andere plannen in andere gemeenten. Het baseren van een taxatie op een taxatie maakt dat die verder van de realiteit komt te staan. € 50 /m2 is te laag gezien de aantrekkende markt voor bouw kavels voor woningbouw. Er is geen rekening gehouden met de stijging van deze waarde tot het moment van daadwerkelijke verkoop van de bouw kavels	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
9.	De grond van reclamant is getaxeerd op € 50 /m2 echter daarbij wordt geheel voorbijgegaan aan de boomopstand. De kavel staat bomvol waardevolle bomen en deze waarde dient ook te worden opgenomen in de taxatie welke de basis vormt voor de "inbrengwaarde" van de kavel van reclamant	De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Zie de reactie van de taxateur in zijn brief van 29 november 2017
10.	De bedrijfsschade welke reclamant ondervindt van uw plan is gigantisch. Deze schade is niet opgenomen in uw exploitatieplan	Het betreft een onafhankelijke taxatie. Er is geen rekening gehouden met onteigening in het exploitatieplan. Het maakt verschil of reclamant zelf gaat ontwikkelen of dat reclamant de grond verkoopt aan de gemeente.
11.	Het woonhuis en zijn verder overblijvende eigendommen dalen fors in waarde als gevolg van het plan. Deze schade is niet opgenomen in uw taxatie	Het instrument hiervoor is planschade. Van dat recht kan mogelijk gebruikt worden gemaakt. Een verzoek om planschade kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
12	Volgens het exploitatieplan is van de kavel van reclamant groot 3.20.85 ha circa 1.02.34 ha bestemd als groen. Dit is veel te veel. Het is een plan voor woningbouw zodat het onverantwoord is om circa 1/3 van zijn kavel te bestemmen voor groen in plaats van woningbouw	In verband met het creëren van een laanachtige entree voor het woongebied is gekozen voor een toegang met een lagere woningdichtheid. Daarnaast ligt de leidingstrook over het perceel van reclamant. In het kader van de beschermingszone kunnen hier geen woningen gebouwd worden. Hier is rekening mee gehouden met de situering van de woningen. Daarnaast worden op de percelen van reclamant gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt, waardoor de woningdichtheid per hectare voldoende is.
13.	Gezien het vorenstaande verzoekt reclamant u vriendelijk uw ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat zijn eigendom niet wordt geraakt en hij zo-	Zie de beantwoording van de punten 12.1 t/m 12.12 hierboven.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	doende zijn huidige gebruik als boomkwekerij ter plaatse kan voortzetten. Wanneer u desalniettemin uw plan handhaaft, dient de grondwaarde in het plan te worden verhoogd en aangevuld met alle schadecomponenten welke reclamant ondervindt als gevolg van het verlies van zijn grond	

*Gevolgen bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Toevoegen onderzoek spuitzones aan de toelichting van het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 13 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	Exploitatieplan: uitgifbare oppervlakte (55%) is veel te laag.	Het percentage aan uitgifbare grond is vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties in Bernheze.
2..	Exploitatieplan: De inbrengwaarde gronden is vastgesteld op € 50,- m2. Gezien het feit dat de prijs van bouwgrond gehalveerd is in prijs zou de inbrengwaarde €25,- moeten zijn. De Gemeente Bernheze heeft in het verleden de grond te duur aangekocht en gaat deze nu verhalen op de grondeigenaren. Dat is niet fair.	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
3.	Voorzieningen binnen plangebied € 10.147.280,- zijn normaliter €40,- per m2 uitgifbare oppervlakte derhalve € 3.963.000,-.	Deze zienswijze bestaat in feite uit een stelling waarbij deze stelling noch het bedrag dat daarin wordt vermeld, is onderbouwd. De kosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de voorgenomen inrichting, het daarbij behorende pakket aan maatregelen en voorzieningen en de beoogde kwaliteit. Vervolgens is dit alles conform de wettelijke voorschriften op marktconforme wijze vertaald in de exploitatieopzet. Niet valt in te zien waarom de wijze van raming van de kosten leid tot een te hoog bedrag.
4.	Plankosten zijn normaliter €2.500,- per woning x 408 woningen = € 1.020.000,- in plaats van € 2.315.655,-	De plankosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de Regeling Plankosten Exploitatieplan die met ingang van 1 april 2017 in werking is getreden. Er is geen reden om aan te nemen dat deze Regeling in dit exploitatieplan niet kan worden toegepast.
5.	De planschade ad € 151.493,- wordt helemaal niet onderbouwd.	Betrokkene stelt terecht dat de raming van de planschade niet is onderbouwd. Dit onderzoek was ten tijde van het ter visieleggen van het ontwerp van het Exploitatieplan niet gereed. Inmiddels het onderzoek naar de mogelijke planschade wel gereed en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) en in bijlage 13 van het Exploitatieplan
6.	Sloopkosten ad € 127.613,- wordt dubbel geteld zit al in de inbrengwaarde van de grond.	De sloopkosten betreffen opstallen die in het verleden door de gemeente voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie zijn aangekocht. Deze kosten zijn niet verwerkt in inbrengwaarde zoals deze door de

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>taxateur geraamd. De reden hiervan is dat deze opstallen zijn gesloopt ruimschoots voordat de taxateur de betreffende gronden heeft gewaardeerd. Voor er ten tijde van de taxatie nog wel opstallen aanwezig waren en die voor de nieuwe woningbouw niet kunnen worden gehandhaafd, zijn deze kosten alsnog opgenomen in de inbrengwaarde. Per saldo is er dus geen sprake van het dubbel opnemen van sloopkosten.</p> <p>Overigens is ook deze zienswijze voorgelegd aan de taxateur. De taxateur is van mening dat zijn taxatie dient te worden aangepast door de waarde van de bestaande opstal (schuur) te verwerken. Kortheidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017</p>
7.	<p>De aanleg van de rotonde aan de Cereslaan moet toch aangelegd worden en heeft niets met het plangebied te maken. Nu wordt 75 % van de kosten toegerekend. Realistisch is maximaal 25 %.</p>	<p>De rotonde fungeert als een directe ontsluiting van het plangebied en is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het voorliggende bestemmingsplan. De rotonde is echter niet uitsluitend functioneel voor het verkeer van en naar het onderhavige plangebied maar ook voor ander verkeer. De rotonde is een voorziening die functioneel is voor meerdere gebieden en daarmee bovenwijks. Deze functie is onderkend in het rapport van Advin d.d. 12 juli 2016. Op basis van dit rapport zijn de kosten van de aan te passen rotonde voor 21 % toegerekend aan het onderhavige plan en opgenomen in het Exploitatieplan. In tegenstelling tot dat wat betrokkene stelt, is de rotonde wel functioneel voor het plangebied en is slechts 21 % hieraan toegerekend in plaats van 75 % .</p>
8.	<p>De gronduitgifte €21.877.843,- zijnde € 220,- is veel te laag. Bouwbedrijven verkopen de bouwgrond voor ruim €400,- tot €500,- per m2.</p>	<p>Met het oog op de te betrachten zorgvuldigheid is over de hoogte van de te hanteren uitgifteprijzen advies gevraagd aan deskundigen. Deze deskundigen komen in hun taxatierapport van juli 2017 (onderdeel Bijlage 10 van het Exploitatieplan) tot de prijzen die in het Exploitatieplan worden gehanteerd. Tegen deze achtergrond kan dan ook niet worden gesteld dat de uitgifteprijzen die zijn verwerkt in het Exploitatieplan te laag zijn.</p>
9.	<p>De te betalen bijdrage van € 978.867,- is nergens op gebaseerd. Een bijdrage van €20.000,- per bouwperceel zijnde € 60.000,- zou realistisch zijn. Alle voorzie-</p>	<p>De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	ningen zijn reeds al meer dan 20 jaar aanwezig.	vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorgelegd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
10.	De Gemeente Bernheze maakt misbruik van macht om de eigendom reclamant op een goedkope manier in eigendom te krijgen.	Het bestemmingsplan geeft de percelen van reclamant de bestemming woongebied en het exploitatieplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk. Hiertoe is namens reclamant een verzoek bij de gemeente ingediend. Het exploitatieplan ziet juist toe op uitvoering van de bouwplannen door reclamant, zodat de gemeente de gronden niet persé hoeft aan te kopen.
11.	Bij de onderhandelingen bij de verkoop van het varkensbedrijf is altijd besproken dat er 3 bouwpercelen aan de Zoggelsestraat over zouden blijven. Hiermede is met de verkoopprijs ook altijd rekening gehouden.	Dergelijke afspraken zijn ons niet bekend. Ook niet in lijn met de vaststellingsovereenkomst van 25 juni 2008.
12.	Er is sprake van rechtsongelijkheid. In de Zoggelsestraat zijn de laatste jaren meerdere woningen gebouwd en deze eigenaren hoeven uitsluitend de kosten te betalen van wijziging van het bestemmingsplan.	De planologische situatie is niet vergelijkbaar. Het betroffen plannen in het buitengebied. Initiatiefnemers hebben RvR titels aangekocht.
13.	Wij verzoeken u de exploitatiebijdrage voor reclamant nader vast te stellen op € 60.000,-.	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorge-

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
		legd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 14 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	Exploitatieplan: uitgeefbare oppervlakte (55%) is veel te laag.	Het percentage aan uitgeefbare grond is vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties in Bernheze.
2.	Exploitatieplan: De inbrengwaarde gronden is vastgesteld op € 50,- m2. Gezien het feit dat de prijs van bouwgrond gehalveerd is in prijs zou de inbrengwaarde €25,- moeten zijn. De Gemeente Bernheze heeft in het verleden de grond te duur aangekocht en gaat deze nu verhalen op de grondeigenaren. Dat is niet fair.	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
3.	Voorzieningen binnen plangebied € 10.147.280,- zijn normaliter €40,- per m2 uitgeefbare oppervlakte derhalve € 3.963.000,-.	Deze zienswijze bestaat in feite uit een stelling waarbij deze stelling noch het bedrag dat daarin wordt vermeld, is onderbouwd. De kosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de voorgenomen inrichting, het daarbij behorende pakket aan maatregelen en voorzieningen en de beoogde kwaliteit. Vervolgens is dit alles conform de wettelijke voorschriften op marktconforme wijze vertaald in de exploitatieopzet. Niet valt in te zien waarom de wijze van raming van de kosten leid tot een te hoog bedrag.
4.	Plankosten zijn normaliter €2.500,- per woning x 408 woningen = € 1.020.000,- in plaats van € 2.315.655,-	De plankosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de Regeling Plankosten Exploitatieplan die met ingang van 1 april 2017 in werking is getreden. Er is geen reden om aan te nemen dat deze Regeling in dit exploitatieplan niet kan worden toegepast.
5.	De planschade ad € 151.493,- wordt helemaal niet onderbouwd.	Betrokkene stelt terecht dat de raming van de planschade niet is onderbouwd. Dit onderzoek was ten tijde van het ter visieleggen van het ontwerp van het Exploitatieplan niet gereed. Inmiddels het onderzoek naar de mogelijke planschade wel gereed en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) en in bijlage 13 van het Exploitatieplan
6.	Sloopkosten ad € 127.613,- wordt dubbel geteld zit al in de inbrengwaarde van de grond.	De sloopkosten betreffen opstallen die in het verleden door de gemeente voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie zijn aangekocht. Deze kosten zijn niet verwerkt in inbrengwaarde zoals deze door de

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>taxateur geraamd. De reden hiervan is dat deze opstallen zijn gesloopt ruimschoots voordat de taxateur de betreffende gronden heeft gewaardeerd. Voor er ten tijde van de taxatie nog wel opstallen aanwezig waren en die voor de nieuwe woningbouw niet kunnen worden gehandhaafd, zijn deze kosten alsnog opgenomen in de inbrengwaarde. Per saldo is er dus geen sprake van het dubbel opnemen van sloopkosten.</p> <p>Overigens is ook deze zienswijze voorgelegd aan de taxateur. De taxateur is van mening dat zijn taxatie dient te worden aangepast door de waarde van de bestaande opstal (schuur) te verwerken. Kortheidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017</p>
7.	<p>De aanleg van de rotonde aan de Cereslaan moet toch aangelegd worden en heeft niets met het plangebied te maken. Nu wordt 75 % van de kosten toegerekend. Realistisch is maximaal 25 %.</p>	<p>De rotonde fungeert als een directe ontsluiting van het plangebied en is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het voorliggende bestemmingsplan. De rotonde is echter niet uitsluitend functioneel voor het verkeer van en naar het onderhavige plangebied maar ook voor ander verkeer. De rotonde is een voorziening die functioneel is voor meerdere gebieden en daarmee bovenwijks. Deze functie is onderkend in het rapport van Advin d.d. 12 juli 2016. Op basis van dit rapport zijn de kosten van de aan te passen rotonde voor 21 % toegerekend aan het onderhavige plan en opgenomen in het Exploitatieplan. In tegenstelling tot dat wat betrokkene stelt, is de rotonde wel functioneel voor het plangebied en is slechts 21 % hieraan toegerekend in plaats van 75 % .</p>
8.	<p>De gronduitgifte €21.877.843,- zijnde € 220,- is veel te laag. Bouwbedrijven verkopen de bouwgrond voor ruim €400,- tot €500,- per m2.</p>	<p>Met het oog op de te betrachten zorgvuldigheid is over de hoogte van de te hanteren uitgifteprijs advies gevraagd aan deskundigen. Deze deskundigen komen in hun taxatierapport van juli 2017 (onderdeel Bijlage 10 van het Exploitatieplan) tot de prijzen die in het Exploitatieplan worden gehanteerd. Tegen deze achtergrond kan dan ook niet worden gesteld dat de uitgifteprijs die zijn verwerkt in het Exploitatieplan te laag zijn.</p>
9.	<p>De te betalen bijdrage van € 978.867,- is nergens op gebaseerd. Een bijdrage van €20.000,- per bouwperceel zijnde € 60.000,- zou realistisch zijn. Alle voorzie-</p>	<p>De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten</p>



	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	ningen zijn reeds al meer dan 20 jaar aanwezig.	vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorgelegd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
10.	De Gemeente Bernheze maakt misbruik van macht om de eigendom reclamant op een goedkope manier in eigendom te krijgen.	Het bestemmingsplan geeft de percelen van reclamant de bestemming woongebied en het exploitatieplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk. Hiertoe is namens reclamant een verzoek bij de gemeente ingediend. Het exploitatieplan ziet juist toe op uitvoering van de bouwplannen door reclamant, zodat de gemeente de gronden niet persé hoeft aan te kopen.
11.	Bij de onderhandelingen bij de verkoop van het varkensbedrijf is altijd besproken dat er 3 bouwpercelen aan de Zoggelsestraat over zouden blijven. Hiermede is met de verkoopprijs ook altijd rekening gehouden.	Dergelijke afspraken zijn ons niet bekend. Ook niet in lijn met de vaststellingsovereenkomst van 25 juni 2008.
12.	Er is sprake van rechtsongelijkheid. In de Zoggelsestraat zijn de laatste jaren meerdere woningen gebouwd en deze eigenaren hoeven uitsluitend de kosten te betalen van wijziging van het bestemmingsplan.	De planologische situatie is niet vergelijkbaar. Het betroffen plannen in het buitengebied. Initiatiefnemers hebben RvR titels aangekocht.
13.	Wij verzoeken u de exploitatiebijdrage voor reclamant nader vast te stellen op € 60.000,-.	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorge-

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
		legd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 15 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	De ontsluitingsweg van het tegenoverliggende perceel komt uit op de Zoggelsestraat. Daardoor ontstaan er aanzienlijke meer verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast.	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt 30km gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
2.	Door ontsluitingsweg op Zoggelsestraat ontstaat meer fijnstof.	Zoals in de paragraaf luchtkwaliteit is omschreven wordt er voldaan aan de luchtkwaliteitsvereisten Wet milieubeheer. De toename van emissies draagt niet in betekenende mate bij. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de luchtkwaliteit.
3.	Door ontsluitingsweg lichtinval door koplampen van auto's	De woning van reclamant is gelegen ver buiten het plangebied. Niet zonder meer kan gesteld worden dat de lichtinval van de koplampen te wijten valt aan onderhavig plan.
4.	Minder bezonning door de bebouwing.	De woning van reclamant is gelegen op een afstand van ca. 140 meter van het plangebied. De bouw van de woningen heeft derhalve geen effect op de bezonning.

***Gevolgen bestemmingsplan***

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 16 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	De ontsluitingsweg van het tegenoverliggende perceel komt uit op de Zoggelsestraat. Daardoor ontstaan er aanzienlijke meer verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast.	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt 30km gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
2.	Door ontsluitingsweg op Zoggelsestraat ontstaat meer fijnstof.	Zoals in de paragraaf luchtkwaliteit is omschreven wordt er voldaan aan de luchtkwaliteitsvereisten Wet milieubeheer. De toename van emissies draagt niet in betekenende mate bij. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de luchtkwaliteit.
3.	Door ontsluitingsweg lichtinval door koplampen van auto's	Indien gewenst kunnen wij in de berm Zoggelsestraat (eigendom gemeente) struweel zoals voorgesteld in het landschapsinrichtingsplan planten, op deze wijze wordt lichtinval tegen gegaan.
4.	Minder bezonning door de bebouwing.	De dichtstbijzijnde woning wordt geprojecteerd op een afstand van ca. 35-40 meter van de woning van reclamant. Gezien de toegestane bouwhoogte kan gesteld worden dat er geen hinder wordt ondervonden ten aanzien van de bezonning.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 17 – d.d. - oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
1.	Parkeerplaats en tuinkade hoe op te lossen?	Er zal worden gezorgd dat de huidige oprit voor bestemmingsverkeer bereikbaar blijft via het fietspad.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**ZIENSWIJZE 18 – d.d. 14 oktober 2017 – binnengekomen 14 oktober 2017**

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1.	<p>De bouwgrens is 4 tot 6 meter vanaf de perceelsgrens aan de voorzijde; ik verzoek u deze afstand aanzienlijk te vergroten om de volgende redenen: De Bosschebaan is een erg drukke doorgaande weg, nu al is er soms sprake van te weinig parkeerruimte, vooral voor de huizen uit de eerste fase van De Erven, ondanks dat deze nog dicht op de weg staan; nu al staan vaak meerdere auto's geparkeerd voor de toekomstige woningen aan beide zijden van de weg ; als huizen op 4 meter gebouwd kunnen worden, gaat de ontwikkelaar er vanuit dat alle auto's op de openbare weg , lees berm, openbare parkeerplaatsen en op de doorgaande weg worden geparkeerd. Dit zal leiden tot zeer onveilige situaties. Om dit te voorkomen zou de bouwgrens minimaal zo ver van de weg moeten liggen als de woningen aan de overzijde ( onze woningen), waardoor op elk perceel minimaal 2 tot 4 auto's geparkeerd kunnen worden, waardoor de berm niet altijd vol zal staan en wij en onze kleine kinderen veilig kunnen blijven oversteken. De afstand van de weg tot de bouwgrens dient dan minimaal 15 meter te bedragen.</p>	<p>Je kunt je huis op 4 meter van de perceelsgrens bouwen en de auto naast de woning parkeren. De bouwgrens hoeft dus geen belemmering te zijn voor het parkeren. Elke nieuwe woning dient minimaal te voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, dan wel dient er een oplossing te worden gezocht in de openbare ruimte om de parkeerdruk op te vangen.</p>
2.	<p>De geluidsbelasting op onze gevels blijkt uit eerdere onderzoeken n.a.v. de Erven al te hoog; door aan de andere zijde van deze drukke weg op korte afstand te bouwen zal dit nog meer toenemen, door voldoende afstand te houden, zal de overlast beperkt blijven, een andere oplossing is door stiller asfalt te gebruiken, waardoor de bestaande normen behaald kunnen worden. Het fietspad en voetpad aan de zuidzijde van de Bosschebaan zij al zeer smal; aan de noordzijde is de afstand de rand van de weg tot aan de bouwgrens ongeveer 15 meter (waarschijnlijk vanwege de geluidsoverlast langs deze</p>	<p>Er is sprake van een uitstralingseffect indien er vanwege een uitbreidingsplan en/of reconstructie van een weg sprake is van een significante toename van verkeersbewegingen vanwege het plan/de ontwikkeling en daarmee van de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen in de nabije omgeving. Bij de beoordeling van het uitstralingseffect wordt doorgaans de normering uit de Wet geluidhinder gehanteerd.</p> <p>Uit de berekeningen vanwege de reconstructie bleekt dat er nergens sprake is van een reconstructie.</p> <p>Omdat voor de beoordeling van het uitstralingseffect de autonome groei niet in de ver-</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	drukke weg) de afstand aan de zuidzijde dient minimaal ook 15 meter te bedragen, van de rand van de weg tot aan de bouwgrens, teneinde overlast te voorkomen.	schilberekening wordt meegenomen (het gaat immers alleen om de toename vanwege de toekomstige woningen) is er dus ook geen sprake van een toename vanwege het uitstralingseffect.
3.	De capaciteit van de huidige riolering in dit gedeelte van Heesch blijkt bij zware regenval nu al niet toereikend te zijn, door nogmaals 30 hectare huizen toe te voegen verwachten wij overlast doordat rioolwater via de riolering en toiletten de woning gaat binnenkomen, tot op heden is dit nog niet gebeurd, maar de fietspaden, zelfs voetpaden staan regelmatig enkele centimeters onder water en water borrelt in de toiletten; om uitbreiding mogelijk te maken denk ik dat het noodzakelijk is om eerst de capaciteit van de hoofdriolering te vergroten	Het regenwater vanuit het plan wordt aangesloten op een eigen systeem dat geen koppeling heeft met het bestaande gemengde rioolstelsel. Dit nieuwe systeem is ontworpen op veel zwaardere buien (nieuwste eisen voor nieuwbouw) dan waar het bestaande gemengde stelsel op is berekend. Verder vinden er een aantal verbeteringen plaats aan het bestaande stelsel om de realisatie van De Erven mogelijk te maken. Hierdoor wordt de hoeveelheid water waarmee het riool in de Bosschebaan wordt belast terug gebracht. Borrelende toiletten etc. treden alleen op als de ontluchting binnen een woning niet op orde is en worden niet direct veroorzaakt door overbelasting van een rioolstelsel. De gemeente Bernheze ondersteund woningeigenaren met problemen met de binnenhuisriolering met advies hoe een en ander op te lossen.
4.	Ons (vrije) uitzicht wordt enorm beperkt door deze ontwikkeling, kunt u contact met mij opnemen omtrent de procedure voor het vergoeden van de waardedaling van mijn woning en de wijze waarop de gemeente mij hiervoor gaat vergoeden? Enkele jaren geleden heb ik deze woning gekocht, en zowel makelaar als gemeente stelden toen niet op de hoogte te zijn van planologische wijzigingen in dit gebied, derhalve hadden wij kunnen verwachten dat de bestaande situatie gehandhaafd zou blijven.	Een verzoek om planschade kunt u indienen na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Indien nadere informatie gewenst is, kunt u daartoe contact opnemen met de gemeente.

*Gevolgen bestemmingsplan*

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.