



Nota zienswijzen

Wijzigingsplan 'Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch'

Ontwerp wijzigingsplan 'Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch'

Voorliggende Nota zienswijzen wijzigingsplan Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch' heeft gedurende zes weken, van 18 juli 2019 tot en met 28 augustus 2019, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Binnen deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 d.d. 27 augustus 2019, binnengekomen op 28 augustus 2019. Wilhelminalaan 35 in Heesch.

Samenvatting zienswijze

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

- a. Het appartementengebouw van twee bouwlagen en het woningblok van twee woningen passen niet in deze laan en verstoren het rustige woongebied
- b. De woningen veroorzaken parkeerproblemen.

Beantwoording zienswijze

- a. De woningen in de directe omgevingen hebben een goothoogte variërend van 5 meter tot 6 meter en een bouwhoogte variërend van 7 meter tot 9 meter. De tweekapper en het appartementengebouw hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 8 meter. Dit sluit aan bij de omgeving. De bebouwingstructuur bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. De nieuwe bebouwing komt qua massa overeen met de bestaande bebouwing ondanks dat het aantal wooneenheden groter is. De ruimtelijke structuur wordt niet verstoord.
- b. er worden op eigen terrein 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee wordt er voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Bernheze. Daarnaast zijn in de bestemmingsregels voorwaarden gesteld ten aanzien van parkeren.

Zienswijze 2 d.d. 27 augustus 2019, binnengekomen op 28 augustus 2019. Wilhelminalaan 34 in Heesch.

Samenvatting zienswijze

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

- a. In het wijzigingsplan wordt met name ten aanzien van parkeren onvoldoende aangetoond dat er kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden
- b. In het wijzigingsplan wordt onvoldoende gewaarborgd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- c. In het wijzigingsplan is niet aangetoond dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.
- d. De woningen leiden tot waardedaling van onze woning en ons perceel.
- e. Een nieuwe woning is niet toegestaan in een hoeksituatie
- f. er zijn maximaal 2 extra woningen toegestaan, er dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden
- g. De uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond, o.a. in het kader van de Wet natuurbescherming. De emissie van stikstof t.g.v. sloop en bouw van de woningen en emissies tijdens de gebruiksfase kunnen leiden tot een toename van de stikstofbelasting op Natura2000 gebieden. Een voortoets/passende beoordeling ontbreekt.

- h. De m.e.r.-beoordeling is inhoudelijk onvolledig.

Beantwoording zienswijze

- a. In de regels zijn hier voorwaarden voor opgenomen. Reclamant heeft gelijk dat deze niet voldoende waarborgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden aangelegd. De regels worden dusdanig aangepast dat dit met een voorwaardelijke verplichting alsnog geborgd is. Het plan wordt aangepast door een inrichtingsschets op te nemen in de toelichting met daarin 8 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein.
- b. De woningen in de directe omgevingen hebben een goothoogte variërend van 5 meter tot 6 meter en een bouwhoogte variërend van 7 meter tot 9 meter. De tweekapper en het appartementengebouw hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 8 meter. Dit sluit aan bij de omgeving. De bebouwingstructuur bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. De nieuwe bebouwing komt qua massa overeen met de bestaande bebouwing ondanks dat het aantal wooneenheden groter is. De ruimtelijke structuur wordt niet verstoord.
- c. De Welstandsnota is op de percelen niet van toepassing.
- d. Een verzoek om planschade kan door reclamant worden ingediend wanneer een wijzigingsplan onherroepelijk is. Deze kan binnen 5 jaar door reclamant worden ingediend.
- e. De tweekapper wordt gebouwd op dezelfde plaats als de bestaande vrijstaande woning. Hierdoor is er geen sprake van nieuwe bebouwing in een hoeksituatie.
- f. Er wordt in deze procedure twee wijzigingsbevoegdheden gelijktijdig behandeld door het college van burgemeester en wethouders. Dit in plaats van twee procedures naast elkaar, in het kader van transparantie naar de omgeving en van efficiëntie en doelmatigheid. Hierdoor is het vanuit de twee verschillende wijzigingsbevoegdheden mogelijk om meer dan twee woningen toe te voegen. Waarbij de wijziging van het ene perceel gebruik maakt van de mogelijkheid om een extra woning toe te voegen en aan Wilhelminalaan 43, en Wilhelminalaan 41 gebruik maakt van een andere wijzigingsbevoegdheid. In deze laatste bevoegdheid is het aantal woningen niet beperkt tot een maximum aantal, maar dient het plan getoetst te worden aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Dit is onderbouwd in de toelichting.
- g. Reclamant is juist in zijn redenering. Op 16 september 2019 is een nieuw rekenmodel AERIUS beschikbaar gekomen. Voor dit plan is een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze berekening toont aan dat er geen stikstofdepositie is op Natura2000 gebieden. De berekening wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- h. In de toelichting wordt ingegaan op de m.e.r.-beoordeling. Aangezien het bij dit plan niet gaat om een stedelijke ontwikkeling, is een m.e.r.-beoordeling of een vormvrij m.e.r.-beoordeling niet van toepassing. Er wordt hiermee voldaan aan de wet.

Zienswijze 3 d.d. 26 augustus 2019, binnengekomen op 27 augustus 2019. Wilhelminalaan 39 in Heesch.

Samenvatting zienswijze

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

- a. Het plan doet afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij bevat het plan geen stedenbouwkundige uitwerking, onderbouwing en visualisatie.
- b. In het wijzigingsplan is niet aangetoond dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.
- c. Onze belangen worden geschaad door het wijzigingsplan en het woongenot van onze woning wordt aangetast.
- d. Het wijzigingsplan leidt tot waardedaling van onze woning en ons perceel.
- e. In het wijzigingsplan is niet uitgewerkt of aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd.
- f. Een nieuwe woning is niet toegestaan in een hoeksituatie.

- g. Er zijn maximaal 2 extra woningen toegestaan in het gehele bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, er is niet aangetoond dat met de nieuwe tweekapper dit aantal wordt overschreden.
- h. Er dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd voor deze woningen, het plan wijkt teveel af van de Kommen van Bernheze.
- i. De uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond, o.a. in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten.
- j. De emissie van stikstof t.g.v. sloop en bouw van de woningen en emissies tijdens de gebruiksfase kunnen leiden tot een toename van de stikstofbelasting op Natura2000 gebieden. Een voor- toets/passende beoordeling ontbreekt.
- k. Er is niet uitgewerkt hoe er waterneutraal wordt gebouwd en er is onvoldoende waterberging op eigen terrein en er is niet aangetoond dat de bouw van de woningen leidt tot wateroverlast door toename van het verhard oppervlak.
- l. Er ontbreken tekeningen zoals een inrichtingsschets in het wijzigingsplan.
- m. Er is geen definitief uitsluitsel of er sprake is van een milieuhygiënische situatie, hierbij is gebruik gemaakt van gedateerde gegevens. Een berekening van de geurbelasting van het woon- en leefmilieu ontbreekt en er is geen m.e.r. beoordeling opgesteld.
- n. Het vooronderzoek van het bodemonderzoek is niet toegevoegd en de gekozen uitgangspunten en methodiek zijn niet navolgbaar. Ook is er geen asbestonderzoek uitgevoerd. Er is onvoldoende aangetoond dat er geen sprake is van verontreiniging en een mogelijke saneringsopgave.

Beantwoording zienswijze

- a. In het bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw opgericht moet worden. Hierbij is rekening gehouden met afstand tot de naastgelegen woningen en de maximale goot- en bouwhoogte. Wanneer conform bestemmingsplan wordt gebouwd zal de nieuwbouw aansluiten bij de bestaande bebouwingstructuur. Een visualisatie is dan ook niet perse nodig.
- b. De Welstandsnota is op de percelen niet van toepassing
- c. De gemeente heeft een afweging gemaakt tussen het volkshuisvestelijk belang en het woongenot van reclamant waarbij afgewogen is dat de impact van de ontwikkeling niet zodanig groot is dat het de belangen van reclamant schaadt.
- d. Een verzoek om planschade kan door reclamant worden ingediend wanneer een wijzigingsplan onherroepelijk is. Deze kan binnen 5 jaar door reclamant worden ingediend.
- e. er worden op eigen terrein 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee wordt er voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Bernheze. Het plan wordt aangepast door een inrichtingsschets op te nemen in de toelichting met daarin 8 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein.
- f. De tweekapper wordt gebouwd op dezelfde plaats als de bestaande vrijstaande woning. Hierdoor is er geen sprake van nieuwe bebouwing in een hoeksituatie.
- g. De wijzigingsbevoegdheid ziet niet toe op twee extra wooneenheden in het gehele bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’. Deze bevoegdheid ziet toe op het toestaan van twee extra wooneenheden per locatie, mits er aan de voorwaarden wordt voldaan.
- h. Er wordt in deze procedure twee wijzigingsbevoegdheden gelijktijdig behandeld door het college van burgemeester en wethouders. Dit in plaats van twee procedures naast elkaar, in het kader van transparantie naar de omgeving en van efficiëntie en doelmatigheid. Hierdoor is het vanuit de twee verschillende wijzigingsbevoegdheden mogelijk om meer dan twee woningen toe te voegen. Waarbij de wijziging van het ene perceel gebruik maakt van de mogelijkheid om een extra woning toe te voegen en aan Wilhelminalaan 43, en Wilhelminalaan 41 gebruik maakt van een andere wijzigingsbevoegdheid. In deze laatste bevoegdheid is het aantal wonin-

gen niet beperkt tot een maximum aantal, maar dient het plan getoetst te worden aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Dit is onderbouwd in de toelichting.

- i. Reclamant heeft gelijk dat de effecten in het kader van de soortenbescherming niet zijn onderzocht. Naar aanleiding van deze zienswijze is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, deze wordt als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.
- j. Reclamant is juist in zijn redenering. Op 16 september 2019 is een nieuw rekenmodel AERIUS beschikbaar gekomen. Voor dit plan is een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze berekening toont aan dat er geen stikstofdepositie is op Natura2000 gebieden. De berekening wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- k. Ten aanzien van de waterberging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het wijzigingsplan. Hierdoor wordt een waterberging van tezamen 24m3 gerealiseerd voordat de gebouwen in gebruik mogen worden genomen.
- l. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan geeft een planologisch-juridisch kader aan waaraan de planuitwerking moet voldoen. Het is voor een wijzigingsplan niet noodzakelijk om aanzichten en plattegronden in de toelichting op te nemen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken of de bouw van de woningen voldoen aan de planregels van het wijzigingsplan. Voor de volledigheid zal een inrichtingsschets worden ingevoegd in de toelichting.
- m. Het woon- en leefklimaat is beoordeeld aan de hand van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013. De toetswaarden zijn gelijk aan de toetswaarden die in de toelichting zijn genoemd, er is geen sprake van een knelpunt.
- n. Het vooronderzoek uit december 2018 (Van Oort Bodemonderzoek, project WLN.292818) is reeds bijgevoegd bij het ontwerp-wijzigingsplan. Echter wordt er verwezen naar een foutief projectnummer WLN.292819 in het verkennend bodemonderzoek. Dit wordt aangepast naar projectnummer WLN.292818 in het verkennend bodemonderzoek onder hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 en hoofdstuk 7.

Voor de uitgangspunten en methodiek verwijzen we kortheidshalve naar de NEN 5725 (Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017) waarop dit vooronderzoek is gebaseerd.

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd waarbij de bebouwing binnen de onderzoeksopzet (voor wat betreft de oppervlakte) meetelt voor het aantal uit te voeren boringen en/of te plaatsen peilbuizen. Dit onderzoek geeft voldoende inzicht in de risico's en hiermee kan de bestemming gewijzigd worden. Ook voor initiatiefnemer is het van belang dat dit in beeld is voor het geval dat er sprake zou zijn van een grote verontreiniging.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen) kan volstaan worden, conform regionaal bodembeleid, met een beperkt bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de dan gesloopte bebouwing. Slechts de na sloop achterblijvende grond (maximaal 50 cm) dient dan te worden onderzocht. Het onderzoek naar de ondergrond en grondwater is in het verkennend bodemonderzoek al verzameld.

Consequenties m.b.t. het wijzigingsplan

- 1. Het plan wordt aangepast door een inrichtingsschets op te nemen in de toelichting met daarin 8 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein.
- 2. De regels worden dusdanig aangepast dat de aanleg van de parkeerplaatsen met een voorwaardelijke verplichting wordt geregeld.
- 3. Er is een nieuwe berekening in kader van de stikstofdepositie uitgevoerd. De berekening wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 4. Naar aanleiding van deze zienswijze is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, deze wordt als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

5. Het plan wordt aangepast door het in het verkennend bodemonderzoek te verwijzen naar het juiste projectnummer in hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 en hoofdstuk 7 (Van Oort Bodemonderzoek, project WLN.292818).