

Nota van zienswijzen

**Ontwerp aanvraag omgevingsvergunning Piusplen
113 tot en met 273 (oneven), 5402 EA Uden**

Gemeente Maashorst

Januari 2026

Inleiding

De ontwerpbeslissing aanvraag omgevingsvergunning Piusplein 113 tot en met 273 (oneven) voor het bouwen van drie geschakelde appartementengebouwen met parkeer- en bergingkelder en zorgcluster, aanleggen van 3 inritten en kappen van een boom heeft met ingang van 11 juli 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het plan.

Zienswijze 1



1.1 Inbreuk op privacy

Zienswijze

Indiener van zienswijzen woont tegenover de geplande ontwikkeling aan Herpenstraat 5. Door de hoogte en ligging van het nieuwe complex (3 bouwlagen) hebben ramen direct zicht op de woning en tuin. Dat levert volgens indiener van zienswijze een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer op. Verwezen wordt naar foto's in de bijlage bij de zienswijze die de inbreuk op de privacy weergeven. Verder wordt verwezen naar een email 'Wensen/eisen Pius X n.a.v. gesprek donderdag 3-7-25' die op 8 juli met de gemeente is gedeeld. Ook dit is als bijlage opgenomen.

Indiener van zienswijzen heeft foto's bijgevoegd en vragen om op een aantal plaatsen extra groen aan te planten om zicht in de tuin en woning te voorkomen. Het betreft de volgende situaties.

1. De bovenste laag van het appartementencomplex wat aan de voorzijde van de woning is geprojecteerd heeft volgens indiener van zienswijzen zicht op de tuin aan de achterzijde van de woning. Gevraagd wordt om tussen het appartementencomplex en de woning van indiener van zienswijzen extra bomen te plaatsen van eenzelfde soort als die er al staan.
2. Een heg of afscheiding belemmert de inblik in het huis. Zelfs als de heg wordt gehandhaafd is er al inbreuk op de privacy.
3. Gevraagd wordt om groenblijvende leibomen van 3,5 m hoog op het perceel van indiener van zienswijzen te planten waardoor in de achtertuin de inblik vermindert.

Beantwoording

Allereerst wordt opgemerkt dat er in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. In verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bevestigd. Zo ook in de uitspraak van 3 mei 2017 (ENCLI:NL:RVS:2017:1172) waarbij op 26 meter afstand van woningen bouwwerken van 11 meter hoog worden toegelaten. Dit leidde naar het oordeel van de Afdeling niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht.

Verder wordt opgemerkt dat volgens het Burgerlijk wetboek (art 5:50 BW) het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortelijke werken te hebben. De afstand is hier aanmerkelijk groter. In dit geval bedraagt de hoogte van het bouwplan aan de zijde van Herpenstraat 5 circa 9 meter. De kortste afstand van de woning aan Herpenstraat 5 tot het bouwplan bedraagt ruim 30 meter.

Zowel jurisprudentie als wetgeving biedt geen aanleiding om de bouwhoogte of afstand tot Herpenstraat 5 te wijzigen. Ondanks het bovenstaande wordt bekeken of door toevoeging van groen op enige manier tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren.

Wat betreft het groen het volgende.

1. Er kunnen drie bomen gepland worden in een groenzone van 2 m met extra ondergrondse groeiruimte onder de parkeerplaatsen. De bomen in precies dezelfde lijn als de bestaande en dezelfde grootte is niet mogelijk. Wel wordt door deze extra bomen

zicht ontnomen op de woning en tuin van indiener van zienswijzen. De parkeerplaatsen blijven gehandhaafd.

2. De haag blijft staan en blijft wat de hoogte betreft hetzelfde. Een hogere hoogte is in verband met sociale veiligheid niet gewenst.
3. Er zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en beide indieners van zienswijzen over de aanleg van extra groen in het openbaar gebied en in de prive tuinen van indieners van zienswijzen (zie tekening in bijlage 1 bij deze zienswijzennota).

1.2 Toename verkeersdrukke en parkeerprobleem

Zienswijze

In de verkeerstoets ontbreekt op pagina 22 t/m 26 een analyse van de verkeersafwikkeling via de Herpenstraat en het Piusplein. Dit is opmerkelijk aangezien deze twee wegen in de praktijk de voornaamste toegang vormen tot de parkeergarage van het geplande complex. Gelet op de schaal van het project is de verwachting dat de verkeersintensiteit in deze straten aanzienlijk zal toenemen. Door de straten niet in de verkeerstoets mee te nemen is de onderbouwing van het besluit onvolledig en voldoet deze niet aan het vereiste van een zorgvuldige besluitvorming zoals bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuurswet (Awb).

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn beide straten alsnog meegenomen in de mobiliteits-toets. Uit de toets komt naar voren dat er geen problemen te verwachten zijn vanwege toename van verkeersbewegingen.

Ter verduidelijking wordt de verkeersparagraaf in de motivering uitgebreid.

1.3 Gevolgen leefomgeving

Zienswijze

De toename van verkeer heeft direct gevolgen op de woon- en leefomgeving, waaronder geluidsbelasting, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en parkeeroverlast.

Beantwoording

Deze aspecten zijn uitgebreid onderzocht en beschreven in de toelichting en in de als bijlage opgenomen onderzoeken. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De indiener van zienswijzen onderbouwt zijn vrees niet, maar heeft zorgen over 4 verschillende aspecten: verkeersveiligheid, parkeeroverlast, luchtkwaliteit, en geluidbelasting.

- 1) De verkeersveiligheid hangt samen met de verkeersafwikkeling. In de verkeersparagraaf in de motivering is al gemotiveerd dat dit plan niet zal zorgen voor nieuwe knelpunten in verband met verkeersveiligheid. Naar aanleiding van de zienswijzen van appellant is aanvullend in beeld gebracht wat de verwachte verkeersafwikkeling via de Herpenstraat zal zijn. Gezien de lage verkeersintensiteiten op deze weg in de huidige situatie en de inrichting van de weg (met vrijliggende voetpaden aan beide zijden van de weg) is de verwachting dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal zorgen voor verkeersonveilige situaties. De verkeersparagraaf in de onderbouwing wordt hierop aangevuld.

2) Parkeeroverlast: In de onderbouwing en bijlagen is reeds met een parkeeronderzoek aangetoond dat het project er niet toe leidt dat de parkeerdruk in de omgeving oploopt tot een onaanvaardbaar niveau.

3) Luchtkwaliteit: In de onderbouwing is getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit en is aangetoond dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4) Geluidsbelasting:

Appellant heeft de vrees voor indirecte akoestische effecten vanwege de toename van verkeer door de Herpenstraat. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening en Wet geluidhinder) bevat ten hiervoor geen regels. Onder de huidige wetgeving is in artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat een ontwikkeling die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een weg, erin voorziet dat het geluid door die weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Volgens artikel 5.78 ae van het Bkl is die bepaling van toepassing op het geluid door verharde gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde. De verkeersintensiteiten op de Herpenstraat zijn niet bekend in het verkeersmodel BBMA (provincie Noord-Brabant). Dat duidt er over het algemeen op dat de verkeersintensiteiten lager zijn dan 1.000 mvt/etmaal. Ingeschat wordt dat de toename op de Herpenstraat ongeveer 300 mvt/etmaal op een weekdag en ongeveer 350 mvt/etmaal op een werkdag zal zijn. Daarmee wordt de intensiteit van 2.500 mvt/etmaal dan ook lang niet gehaald. Bovendien gaat het om een weg met asfalt-verharding, waar minder geluid vandaan komt dan bij klinkerbestrating. Gezien de verkeersintensiteit die in de bestaande en beoogde situatie nog ver onder de 2.500 mvt/etmaal ligt, in combinatie met asfaltverharding, is onevenredige geluidhinder niet te verwachten.

Besluit

De verkeersparagraaf in de motivering wordt uitgebreid met de verwachte verkeersafwikkeling via de Herpenstraat. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2



En



2.1 Pro forma zienswijze

Zienswijze

Opgemerkt wordt dat de inzage termijn gelijkloopt met de zomervakantie. Doordat inspreker en zijn adviseurs dan zelf op vakantie zijn, behoudt men het recht voor om op een later tijdstip nog aanvullende motiveringen in te brengen.

Beantwoording

Bij pro forma zienswijzen wordt gebruikelijk twee weken extra de tijd gegeven om zienswijzen aan te vullen. Dat is in dit geval ook gedaan. Er is vervolgens geen aanvullende motivering ontvangen.

2.2 Hoogte van het gebouw

Zienswijze

Het grootste bezwaar is de hoogte van het appartementencomplex, met name de vijf verdiepingen naast de toren aan het Pius Plein. Gevreesd wordt voor beperking van de privacy. De tuin en het terras liggen vol in de kijkrichting van meerdere appartementen. Een eigen afscheiding heeft geen zin omdat die nooit hoog genoeg kan zijn om inkijk te voorkomen. De hoogte wordt extra geaccentueerd door het verschil in hoogtepeil van de voormalige kerk en het eigendom van indiener van zienswijzen.

De te handhaven toren dient gehandhaafd te worden als referentiepunt in het landschap maar wordt in de ruimte tenietgedaan door een 15 meter hoge buur.

Het appartementencomplex krijgt ook vol uitzicht op de achtertuinen van zowel de Grootveldstraat als de Nassaustraat. De dochter woont aan de Grootveldstraat en is medeondertenaar van de zienswijzen.

Beantwoording

De woning van indiener van zienswijzen is gelegen op de hoek van de Burgemeester Buskensstraat en Herpenstraat. De afstand van het deel van het appartementencomplex dat vijf bouwlagen heeft tot Burgemeester Buskensstraat 6 is circa 50 meter. De afstand tot Grootveldstraat 34 is ook circa 50 meter.

In het algemeen bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. In verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bevestigd. Zo ook in de uitspraak van 3 mei 2017 (ENCLI:NL:RVS:2017:1172) waarbij op 26 meter afstand van woningen bouwwerken van 11 meter hoog worden toegelaten. Dit leidde naar het oordeel van de Afdeling niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht.

In een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 oktober 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:5075) geeft de Afdeling aan dat het bouwen van gestapelde woningen met een hoogte van 16 meter (5 bouwlagen) op een afstand van 34 meter tot de gevel van de woning van appellandant aanvaardbaar is.

In dit geval gaat het om een hoogte van maximaal 15,5 m op een afstand van circa 50 meter. Gezien de uitspraken leidt een gebouw op deze afstand niet tot een onacceptabele beperking van privacy.

Om een en ander in beeld te verduidelijken is er in bijlage 2 een tekening toegevoegd met dwarsdoorsneden waarop de hoogte van het appartementencomplex in 5 lagen te zien is en de afstand en zicht tot de woningen van indieners van zienswijzen en tuinen.

2.3 Vijf bouwlagen

Zienswijze

Uit vergunningen bij meerdere bouwplannen is gebleken dat het nog vrijwel niet is voorgekomen dat buiten het directe centrumgebied een hoogte van vijf verdiepingen/bouwlagen is toegestaan. Zelfs de vier verdiepingen plannen worden meestal alleen geaccepteerd als steenbouwkundig accent bij kruisingen van wegen. Het vijf verdiepingen hoge bouwblok zou dan ook veel beter passen op de hoek van de Land van Ravensteinstraat met de Hoevenseweg. Een belangrijk deel van de hoogte komt dan ook overeen met de hoogte van de voormalige kerk. Een wisseling van de bouwblokken zou voor indieners van zienswijzen al een beduidende verbetering zijn.

Beantwoording

De gemeente staat de komende jaren voor enorme woningbouwopgave. Voor een deel kan dat opgelost worden door hoger te bouwen.

De Hoevenseweg zoals door indieners van zienswijzen wordt voorgesteld ligt in het verlengde van de Heinsbergenstraat, ruim 750 meter afstand tot de planlocatie. Waarschijnlijk bedoelt indieners van zienswijzen de hoek Land van Ravensteinstraat – Heinsbergenstraat. De afstand van het appartementencomplex tot de woningen gelegen aan Heinsbergenstraat 2 t/m 8 is circa 40-45 meter en dus korter dan de afstand van de woning van indieners van zienswijzen.

Het bouwplan met de 3 appartementen blokken, waarvan 1 blok bestaat uit 5 bouwlagen, is vrij gelegen in een park. Hierdoor zijn de afstanden tussen de nieuwe bebouwing tot de direct omliggende wegen en omliggende woningen groter dan een situering in een reguliere straat. In het ontwerp is het hoogste appartementenblok (met 5 bouwlagen) gesitueerd op de grootste afstand tot de omliggende bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen om aan het plein de hoogste bouwmassa te situeren. Dit om de entree te benadrukken en de pleinruimte te voorzien van een duidelijke afronding van het plein. De ligging in het park en de afstanden tot de omgeving maakt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt hier goed mogelijk om een bouwhoogte van 5 verdiepingen te realiseren.

Verder wordt opgemerkt dat er op verschillende locaties buiten het centrumgebied een bouwhoogte van vijf bouwlagen of hoger is toegestaan. Dat komt onder andere voor aan de Wilhelminastraat en Beatrixhof waar tot 7 bouwlagen is gebouwd. Maar ook in de directe omgeving op de hoek Bloesemplein – Kapelstraat staat een appartementencomplex met 5 bouwlagen.

Voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Pius X kerk is een programma geformuleerd van appartementen voor diverse categorieën en een zorgcluster. Het inpassen van een dergelijk programma op deze groene, historische locatie is met veel zorg uitgevoerd. Vanuit de locatie, een groene vrije ruimte omringt met eengezinswoningen, is een compositie van 3 woonvolumes in verschillende hoogtes ontworpen. Deze volumes zijn dusdanig gesitueerd dat er vrije zichtlijnen tussen en langs lopen. De ruimte tussen de volumes is ingevuld met een zorgcluster op de begane grond en een parkeerkelder onder het maaiveld. Uitgangspunt bij het ontwikkelen van dit concept is het handhaven van de bestaande kerktoren.

Bij de positionering van de hoofdvolumes is gekeken naar de zichtlijnen vanuit de woningen, het behoud van zoveel mogelijk groen en de afstand tot de bestaande woningen. De gebouwen zijn ook zodanig gesitueerd dat ze op grotere afstand zichtbaar zijn vanuit de bestaande assen en straten.

De positie van de appartementenblokjes onderling is onderhevig aan contrast. Enerzijds willen we zoveel mogelijk ruimte tussen de blokken voor een transparante plek met veel doorzichten, anderzijds moet het ontwerp zo compact mogelijk zijn om afstand te nemen van de omliggende bomen om deze te behouden en laten floreren. Dit heeft de basis gelegd voor de positie van de woonblokken.

De afmetingen van de appartementenblokjes is ontstaan vanuit de programmatische vraag naar diverse categorieën in de huur- en koopsector. Het onderscheid in hoogte komt voort uit de stedenbouwkundige wens om de gebouwen aan de laten sluiten op de context. Het drie-laagse volume is geplaatst aan de Herpenstraat. Hierbij houden we rekeningen met de lage bebouwing van de woonhuizen. Het vierlaagse volume is geplaatst nabij de kruising Land van Ravensteinstraat – Piusplein. Door hier het gebouw 4 lagen hoog te maken behouden we vanaf deze plek de oriëntatie op de kerktoren. Het vijf laagse volume is zoveel mogelijk gepositioneerd in het midden van het terrein, waar de meeste afstand is tot de bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien houden we rekening met het Piusplein als één ruimte, van de Kapelstraat tot aan de Land van Ravensteinstraat.

2.4 Afwijken van beleid

Zienswijze

Het plan wijkt substantieel af van de omgevingsvisie van 2015 en de NOVI 2050. Daarin wordt aangegeven:

- Behoud van een prettige woonomgeving
- De eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken
- Appartementen zo dicht mogelijk bij de voorzieningen.

Het gehele gebied wordt gekenmerkt door een tweelaagse bebouwing en voor Udense begrippen op geruime afstand van belangrijke voorzieningen. Er wordt niet ingezien wat de stedenbouwkundige motieven zijn voor deze enorme afwijking van het bestaande beleid. Temeer er vlakbij op de hoek van de Grootveldstraat recentelijk hogere bebouwing niet kon om dezelfde redenen in verband met het straatbeeld.

Beantwoording

Het bouwplan voorziet in appartementen in combinatie met een zorgfunctie op de begane grond. Deze worden gerealiseerd in een groene parkachtige omgeving waarbij de bestaande kerktoren blijft behouden en waarbij de architectuur van de nieuwe bebouwing overeenkomsten heeft met de architectuur van het bestaande kerkgebouw. Hierdoor sluit het gebouw aan op de omgeving en blijft de identiteit van het gebied en de wijk behouden. Door het park te

betrekken bij het ontwerp wordt het één geheel en wordt er een prettige woonomgeving gecreëerd en behouden. Door de aanwezige zorgfuncties in het gebouw en naast het gebouw zijn er in de directe omgeving zorgvoorzieningen aanwezig. Daarnaast zijn winkelvoorzieningen aanwezig op een korte afstand. De winkels in het centrum zijn gelegen op een afstand van circa 600 meter en richting het noorden is een supermarkt aanwezig op circa 750 meter. Andere voorzieningen zoals horeca en dergelijke zijn op kortere afstand al aanwezig in de Kapelstraat en Kerkstraat.

Indiener van zienswijzen motiveert niet waarom het project in strijd zou zijn met het beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2015 en de Nationale Omgevingsvisie. Er wordt enkel gesuggereerd dat er in de omgeving sprake is van laagbouw en dat hoogbouw vanwege inbreuk op het straatbeeld niet mogelijk zou zijn volgens het aangehaalde beleid. Volgens ons klopt die suggestie niet en past de ontwikkeling wel degelijk binnen het beleid. De visie is inmiddels vervangen door een nieuwe Omgevingsvisie. De ontwikkeling past ook binnen die visie.

2.5 Parkeren

Zienswijze

Voor 79 appartementen en een gezondheidscentrum zijn slechts 87 parkeerplaatsen beschikbaar. Er wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid dat er bij nieuwe plannen altijd in eigen parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Indiener van zienswijzen geeft dat het niet mogelijk is om de berekeningen te toetsen aangezien er geen plattegronden van het gezondheidscentrum met de dienstverlening beschikbaar zijn. Slechts een ruwe aanduiding van 15 behandelkamers is in het plan genoemd. Uit navraag blijkt dat alleen al de huisartsen deze ruimte minimaal nodig hebben terwijl de oude locatie blijft bestaan met de eigen parkeerbehoefte die nu al niet op eigen terrein plaats kunnen vinden. Het gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en rond de toren zal ertoe leiden dat de druk op het parkeren pal voor de woning zal toenemen met alle hinder van dien. Naast de parkeervraag van het nieuwe gezondheidscentrum blijft ook het oude centrum in gebruik die ook nu hun parkeermogelijkheid in de Herpenstraat benutten omdat op eigen terrein te weinig plaatsen zijn.

Beantwoording

Voor het plan is er een parkeerbalans opgesteld. In die parkeerbalans is er gekeken naar de parkeerbehoefte die wordt gegenereerd door het nieuwe plan. Daarbij is rekening gehouden met de momenten dat de verschillende gebruikers van de functies er zijn.

In het plan is er vervolgens gekeken naar de wijze waarop de parkeerbehoefte kan worden opgevangen. Daarbij is er op eigen terrein voorzien in 86 parkeerplaatsen en wordt er aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van beschikbare vrije plekken in de openbare ruimte. Dat aantal vrije plekken in de openbare ruimte is door onderzoek (tellingen) bepaald. Bij de tellingen is dus rekening gehouden met de huidige situatie waarin het bestaande gezondheidscentrum nog operationeel is. In de parkeerbalans wordt maar een deel van de beschikbare vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebruikt.

Daarmee is er een oplossing geboden waarmee het verwachte aantal auto's geparkeerd kan worden, zonder dat de parkeerdruk in de omgeving oploopt tot een onacceptabel niveau.

2.6 Hogere waardeprocedure Wet geluidhinder

Zienswijze

Het is indiener van zienswijzen onduidelijk waarom er al een ontheffing verkeerslawaaai wordt gegeven terwijl het plan nog in procedure is. Indien nodig maak indiener van zienswijzen hier-
tegen bezwaar.

Beantwoording

Een hogere waarde procedure Wet geluidhinder dient gelijktijdig of vooraf aan het ruimtelijk besluit gevoerd te worden.

In uitspraken van de Raad van State (onder meer ABRS 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706 en ABRS 9 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3135) wordt ingegaan op het indienen van zienswijzen door personen die geen eigenaar zijn van de gronden waar hogere waarde voor wordt aangevraagd. Hoofdstuk VI van de Wgh bevat een regeling volgens welke bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot een zone langs een weg, ter zake van de geluidbelasting vanwege de weg waarlangs die zone ligt, voor woningen gelegen binnen die zone de waarden in acht moeten worden genomen die als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Deze regeling strekt daarmee tot bescherming van de bewoners van de te bouwen woningen bij een goed woon- en leefklimaat. De indieners van beroep in die uitspraken zijn geen eigenaar van één van de woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld en niet is gebleken van concrete interesse in de koop en/of bewoning daarvan. Daarom strekken de regelingen in de Wgh kennelijk niet tot de bescherming van de belangen van de indieners van beroep. Wat zij aanvoeren, kan daarom niet leiden tot vernietiging van het besluit waarbij hogere waarden zijn vastgesteld. Het in artikel 8:69a van de Awb opgenomen relativiteitsvereiste staat daaraan in de weg. Daarom ziet de Afdeling af van een inhoudelijke bespreking van de beroepen.

Ook in dit geval is indiener van zienswijzen geen eigenaar van de gronden waar hogere grenswaarde voor is aangevraagd en is niet gebleken van concrete interesse in de koop en /of bewoning van de woningen. Bij een beroepsprocedure is het zeer onwaarschijnlijk dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gegrond verklaart.

2.7 Flora en faunatoets

Zienswijze

Opgemerkt wordt dat het gehele plangebied frequent wordt benut door verschillende soorten vleermuizen. Het is niet te verwachten dat deze met de bouw naar de aangegeven plaats zullen verhuizen. Ze zijn dan al weg. Daarnaast beschikt indiener van zienswijzen over informatie dat er meerdere soorten vleermuizen zijn geconstateerd terwijl in het onderzoek slechts een soort wordt genoemd.

Beantwoording

Door De Roever is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (24 mei 2023). Hierin staat dat In de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend zijn van gewone dwergvleermuis, franjestaart, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis. Het is dus juist dat er verschillende soorten vleermuizen in de omgeving van het plangebied voorkomen. In de bebouwing zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger vastgesteld. Voor de sloop-nieuwbouw aan het Piusplein is derhalve een vergunning noodzakelijk en dienen mitigerende (verzachtende) maatregelen te worden genomen om een negatief effect op de staat van instandhouding van de soorten te voorkomen. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd bij de Provincie Noord-Brabant (ODBN) en is er door Staro een activiteitenplan vergunningsaanvraag

Omgevingswet (juli 2024) opgesteld. In het plangebied zijn volgens het activiteitenplan verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger vastgesteld. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden is het daarom noodzakelijk om een vergunning te verkrijgen en dienen tijdig mitigerende maatregelen te zijn genomen. De ontheffingsprocedure is afgerond en de vergunning is inmiddels onherroepelijk.

2.8 Anterieure overeenkomst

Zienswijze

Uit publicaties wordt afgeleid dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met ontwikkelaars. Aangezien deze overeenkomst onderdeel uitmaakt van de totale procedure wenst indiener van zienswijzen een kopie van de overeenkomst te ontvangen. Mogelijk dat daar informatie in staat over parkeren en voorwaarden voor het onderhoud van de toren, wat nu niet gebeurt.

Beantwoording

Een anterieure overeenkomst ligt niet ter inzage. Tegen de anterieure overeenkomst kunnen geen zienswijzen naar voren worden gebracht. Er kan een samenvatting van de anterieure overeenkomst worden ingezien.

2.9 Bouwverkeer

Zienswijze

Gevraagd wordt of de Herpenstraat tijdens de bouw van het project wordt gebruikt voor bouwverkeer. Als dat het geval is, verzet indiener van zienswijzen zich hiertegen. Het deel van de Herpenstraat vanaf de kruising met de Land van Ravensteinstraat tot aan de woning is ongeschikt door de aanwezigheid van kwetsbare patiënten van het gezondheidscentrum en de onnodige hinder voor de aanliggende woningen.

Beantwoording

De routing van het bouwverkeer betreft een uitvoeringsmaatregel welke los staat van deze planologische procedure om appartementen op deze locatie mogelijk te maken. Ondanks dat kunnen we hier wel informatie over geven. Waarschijnlijk zal bouwverkeer Via de Land van Ravensteinstraat, Herpenstraat, Piusplein gaan rijden. Het betreft hier allemaal openbare wegen waar vracht- en autoverkeer is toegestaan. We hebben onderzocht of er andere mogelijkheden zijn. Gekeken is om de rijrichting om te draaien en gekeken is om op het Piusplein een rondje te rijden. Beide alternatieven zijn geen optie omdat de draaicirkel voor vrachtwagens te klein is om te draaien en het zicht op de kruising Land van Ravensteinstraat dan minder is.

Besluit

De zienswijze leidt niet aanpassing in het plan.

1. Wijzigingen plan

1.1 wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

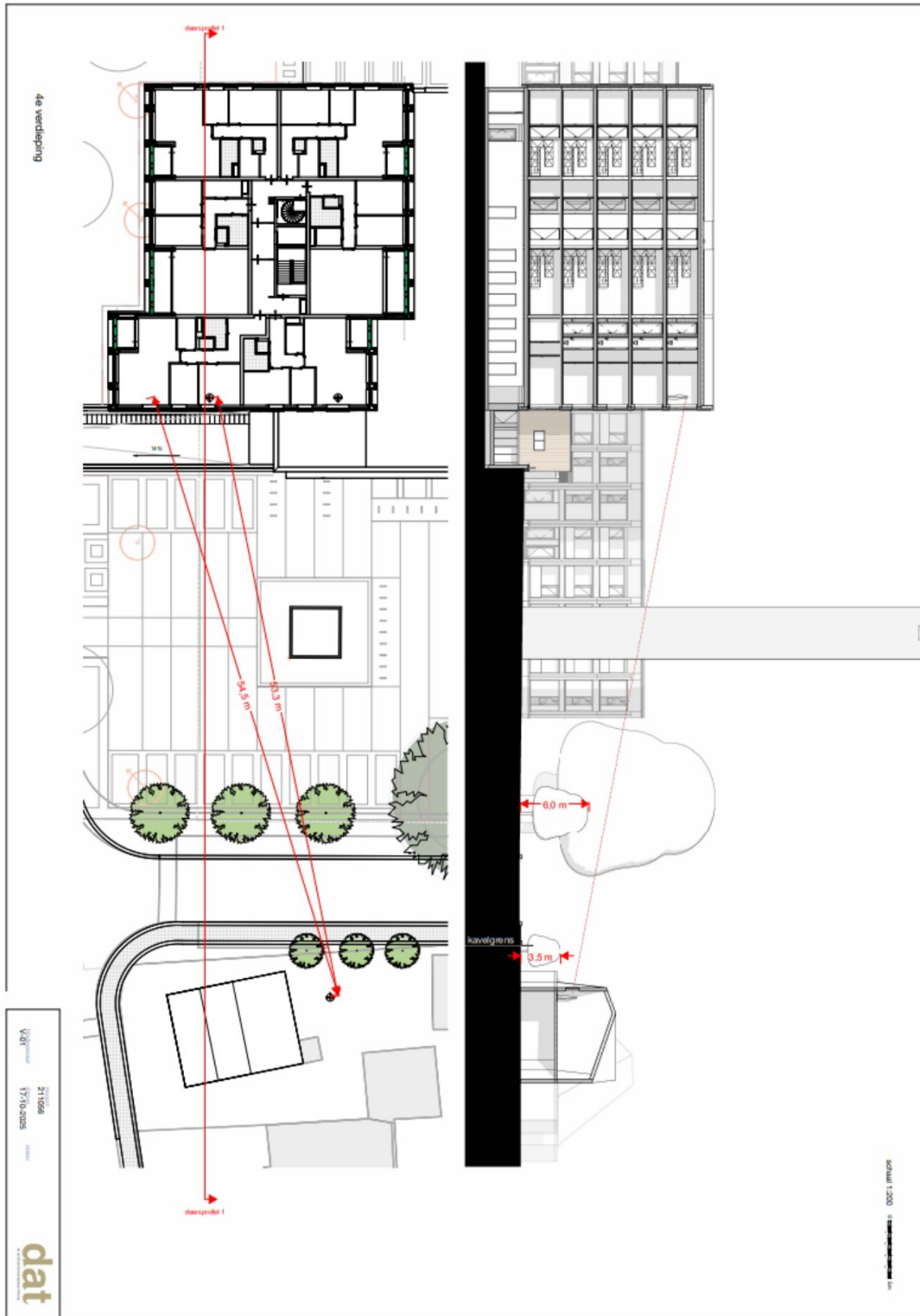
De verkeersparagraaf in de motivering van het plan wordt aangevuld naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

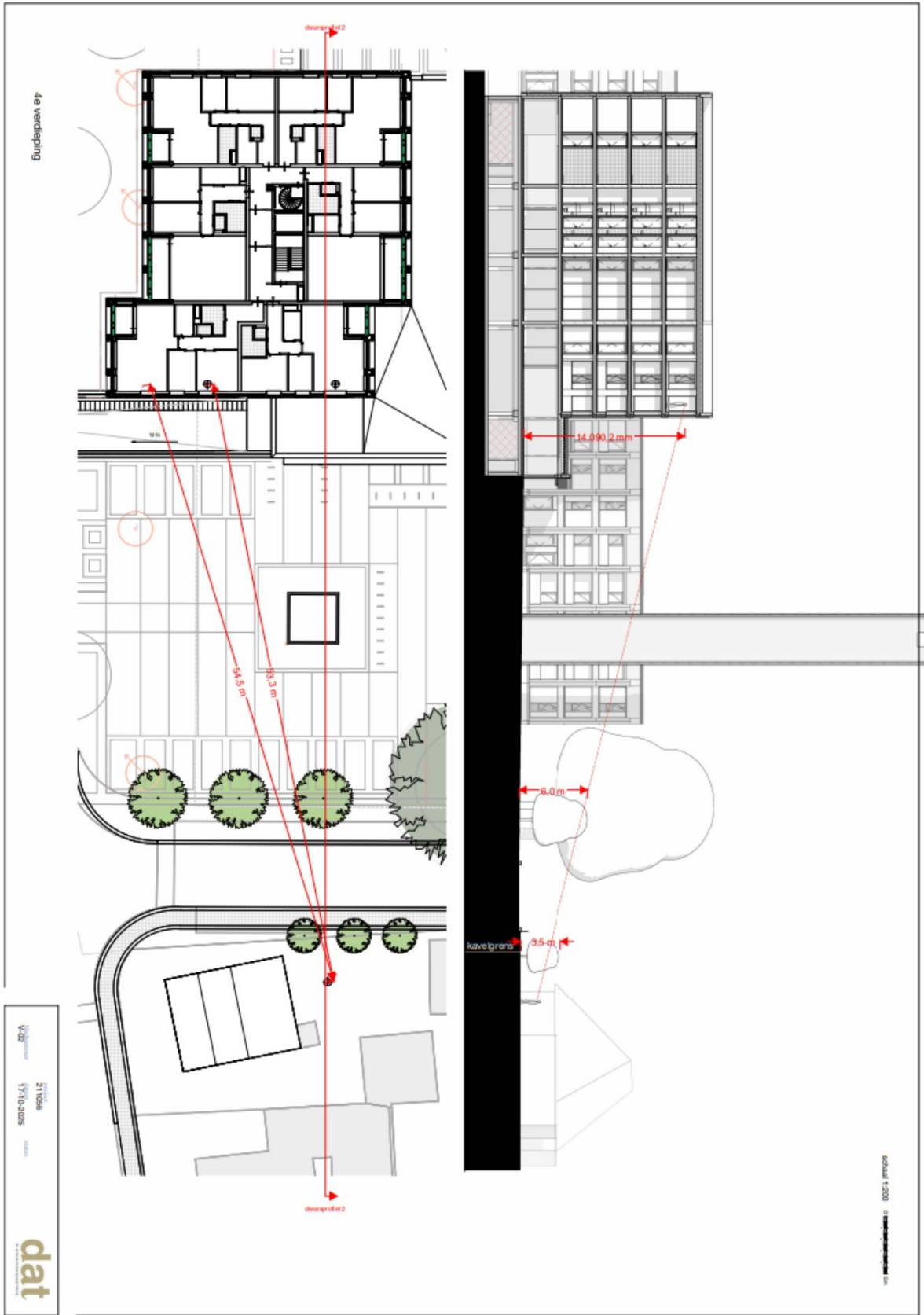
Bijlage 1: tekening extra groen



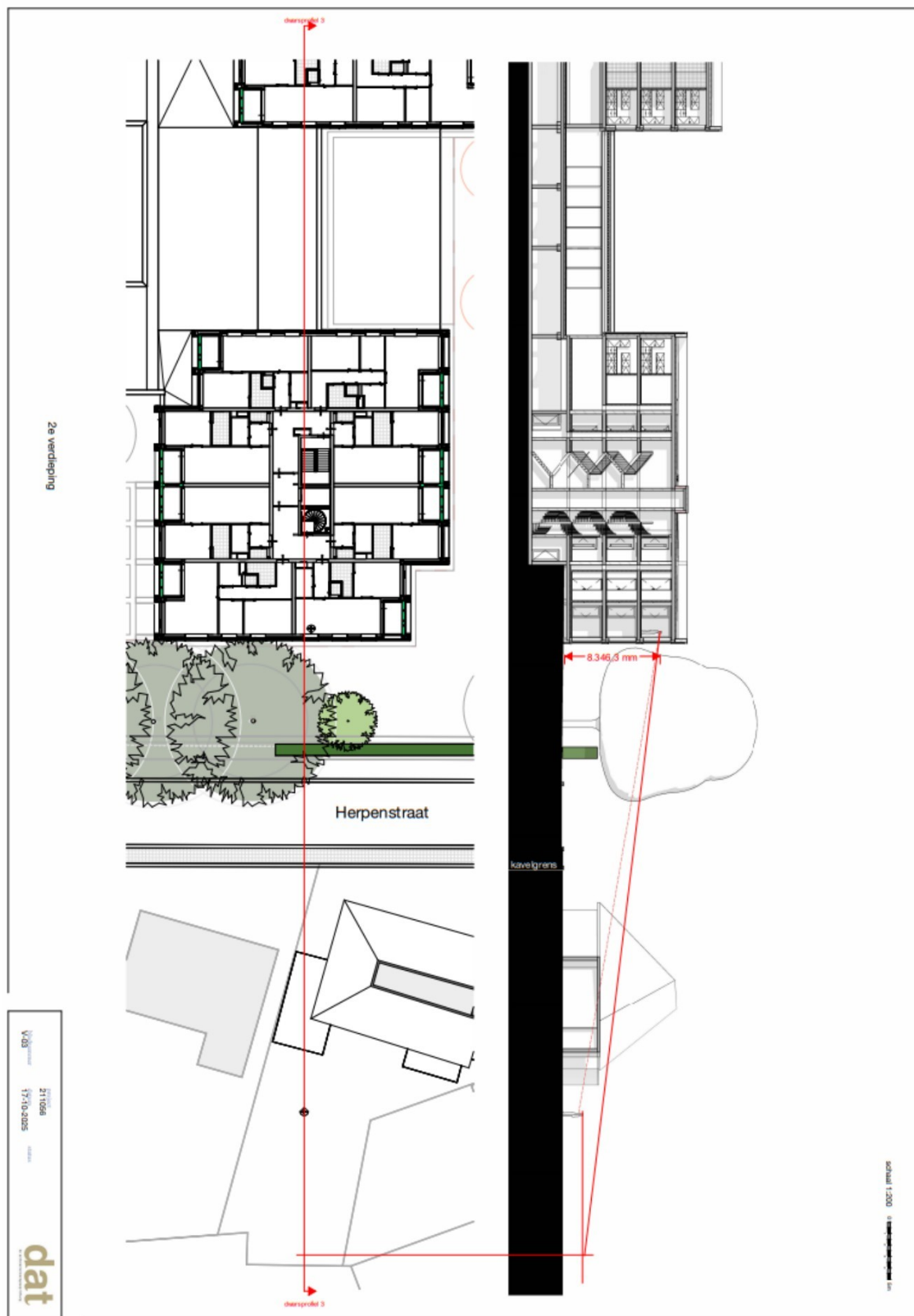
Bijlage 2: dwarsdoorsneden appartementencomplex en woningen indiener's zienswijzen

Burgemeester Buskensstraat 6





Herpenstraat 5



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen