

# **Nota zienswijzen**

## **Bestemmingsplan “Beukenstraat 3”**

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Aan de Beukenstraat 3 te Heerle is momenteel een vrijstaand bedrijfsgebouw (voormalig kantoor van de Rabobank) gesitueerd. Het plan is om de bestaande leegstaande (bedrijfs)bebouwing te slopen en vervolgens vijf aaneengebouwde (levensloopbestendige) woningen te realiseren. Deze nieuwe functie past beter in de bestaande omgeving en met de komst van de levensloopbestendige woningen wordt een deel van de woningbehoefte binnen het dorp Heerle gerealiseerd. De bouw van de beoogde woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om een en ander te kunnen realiseren dient voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

Met ingang van 18 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Beukenstraat 3' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging was er de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen.

## 1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen, opgenomen in onderstaande tabel.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	24 januari 2024

In het volgende hoofdstuk is de binnengekomen zienswijze samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichtig', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

## 2 ZIENSWIJZEN

### 2.1 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

#### 2.1.1 Indiener 1

##### Samenvatting

- 1.1 De topgevel van de woning aan de westzijde van het plangebied leidt bij opkomst van de zon tot schaduw op de zonnepanelen van reclamant.
- 1.2 Reclamant wil dat de warmtepompen zo worden geplaatst dat de omgeving daar geen hinder van ondervind.
- 1.3 Reclamant verzoekt dat de toekomstige bewoner geen bomen mag planten die groot worden. Dit kan namelijk leiden tot schaduwwerking op de zonnepanelen.
- 1.4 De woning wordt volgens reclamant aanzienlijk minder waard door de nabije ligging van de beoogde bebouwing.

##### Gemeentelijke reactie

- 1.1 Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 1) om de effecten van de ontwikkeling in beeld te brengen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe situatie niet zal leiden tot een substantiële vermindering van zonlicht op de betreffende zonnepanelen. De invloed op de vermindering van zonlicht beperkt zich tot de ochtend in de winterperiode. Gelet op de resultaten van de bezonningsstudie is de vermindering van zonlicht niet onevenredig te noemen.
- 1.2 Ten aanzien van buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking zijn in de wetgeving geluidseisen opgenomen. De warmtepompen moeten dus aan deze geluidseisen voldoen, waardoor gesteld kan worden dat voldoende rekening is gehouden met eventuele hinder voor de omgeving.
- 1.3 Het planten van bomen op privéterrein is over het algemeen een vergunningsvrije activiteit. In het algemeen geldt dat bomen maximaal mogen groeien, zolang ze geen ernstige hinder veroorzaken. Een verbod op het planten van bomen in de achtertuin kan dan ook niet opgelegd worden aan de toekomstige bewoner(s). Dit is iets waar eventueel onderlinge afspraken over gemaakt kunnen worden met de toekomstige bewoner(s);
- 1.4 Een planschadeprocedure is een aparte procedure. Het planschadeverzoek kan pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment geldt een termijn van 5 jaar. Het planschadeverzoek moet binnen die termijn worden ingediend.

### **3 WIJZIGINGEN AAN HET BESTEMMINGSPLAN**

De ingekomen zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

## BIJLAGE 1

# *BEZONNINGSSTUDIE*

*NIEUWBOUW 5 WONINGEN BEUKENSTRAAT TE HEERLE*



# BEZONNINGSSTUDIE

## TOELICHTING

*Deze studie heeft tot doel de bezonning van de nieuwbouw van 5 woningen en de impact hiervan op de bezonning van de belendende percelen te illustreren.*

*De simulaties zijn gemaakt met behulp van het computerprogramma SketchUp. De massa van de gebouwen zijn bij benadering vormgegeven op basis van fotomateriaal, dat beschikbaar is via Google Streetview en aan de hand van beschikbare kadastertekeningen. De locatie is in het programma exact ingevoerd middels coördinaten.*

*De simulaties zelf bestaan uit berekeningen van de slagschaduw op de grond en de gevels ten gevolge van de bebouwing in het 3-dimensionale vlak. Deze berekeningen zijn gedaan voor de zonnestand op verschillende tijdstippen met een vaste interval op een bepaalde dag in het jaar. Dit is gedaan voor meerdere dagen door het jaar, te weten:*

*21 maart, het voorjaar  
21 juni, de zomer,  
23 september, het najaar  
22 december, de winter*

*De tijdstippen zijn 09.00u, 12.00u, 15.00u en 18.00u, 20.00u, waarbij rekening is gehouden met de zomertijd.*

*De afbeeldingen met de resultaten van deze simulaties vindt u in deze rapportage.*



21 MAART



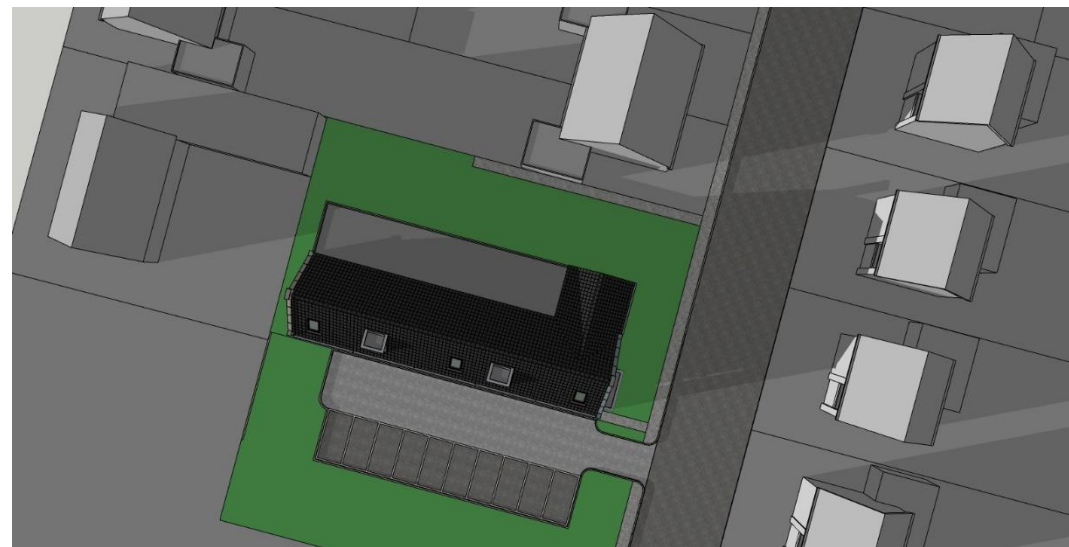
09:00



12:00



15:00



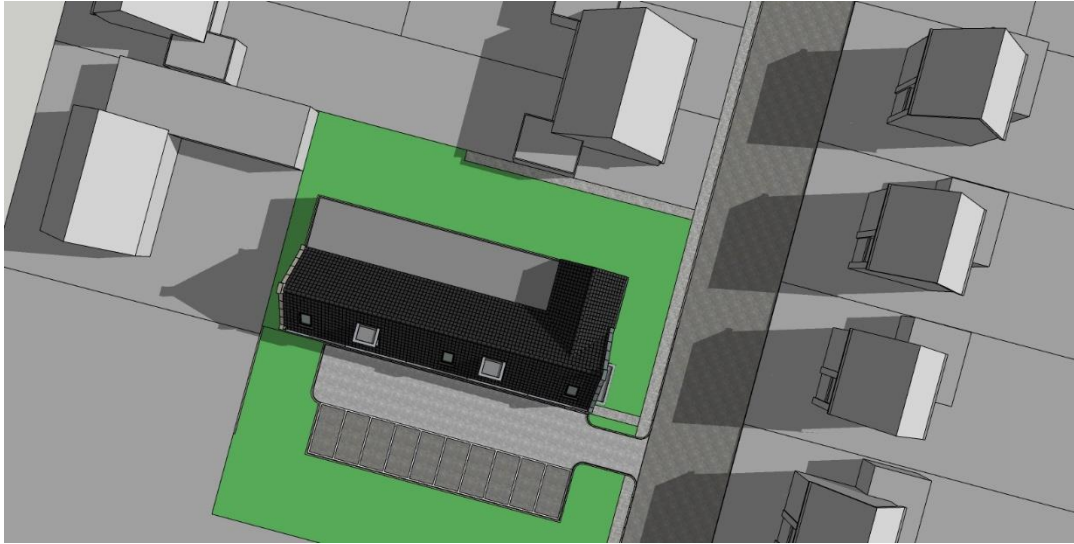
18:00



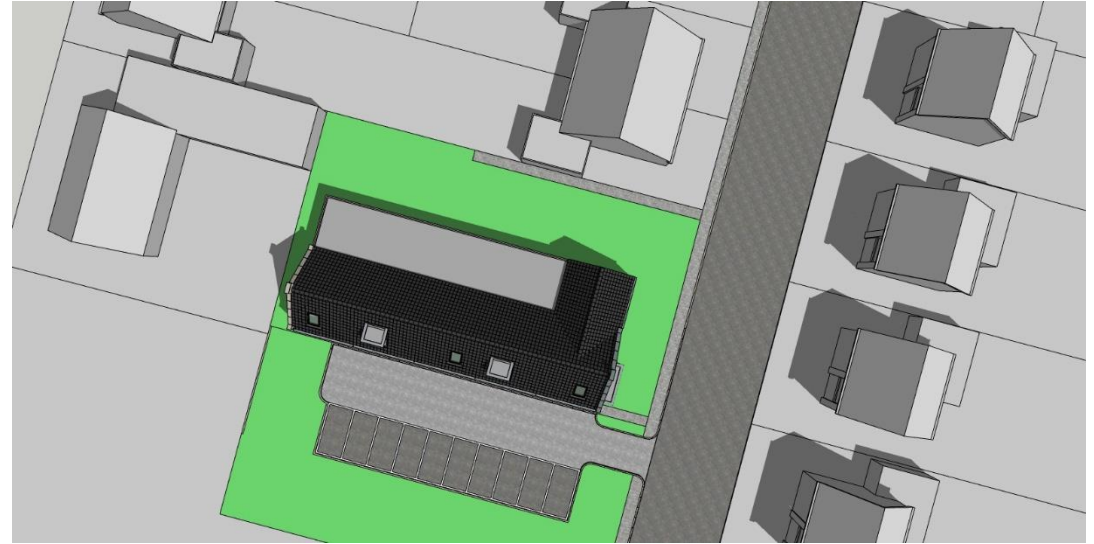
ALGRA & MARECHAL  
ARCHITECTEN B.V.



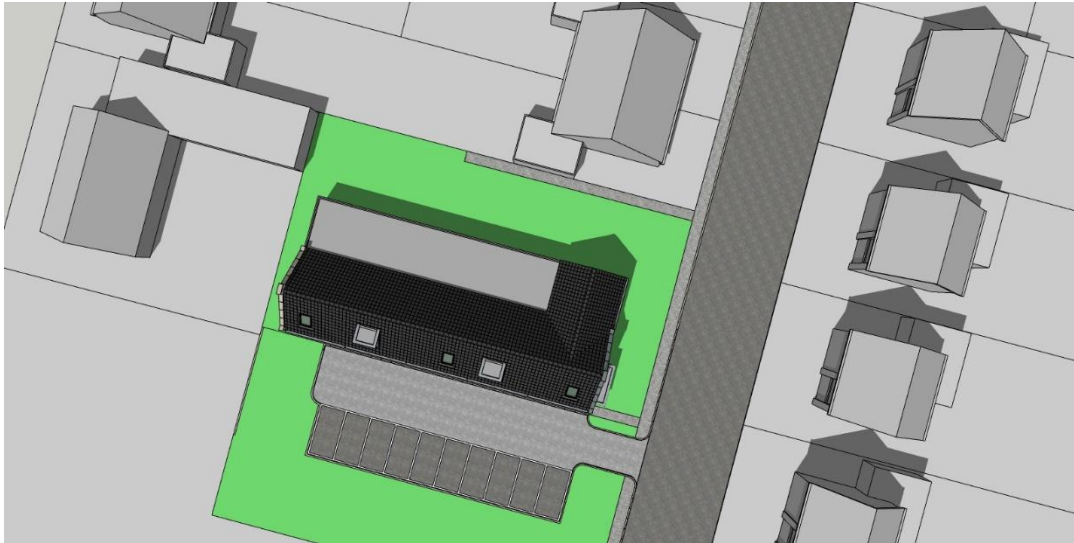
21 JUNI



09:00



12:00



15:00



18:00



ALGRA & MARECHAL  
ARCHITECTEN B.V.

21 JUNI

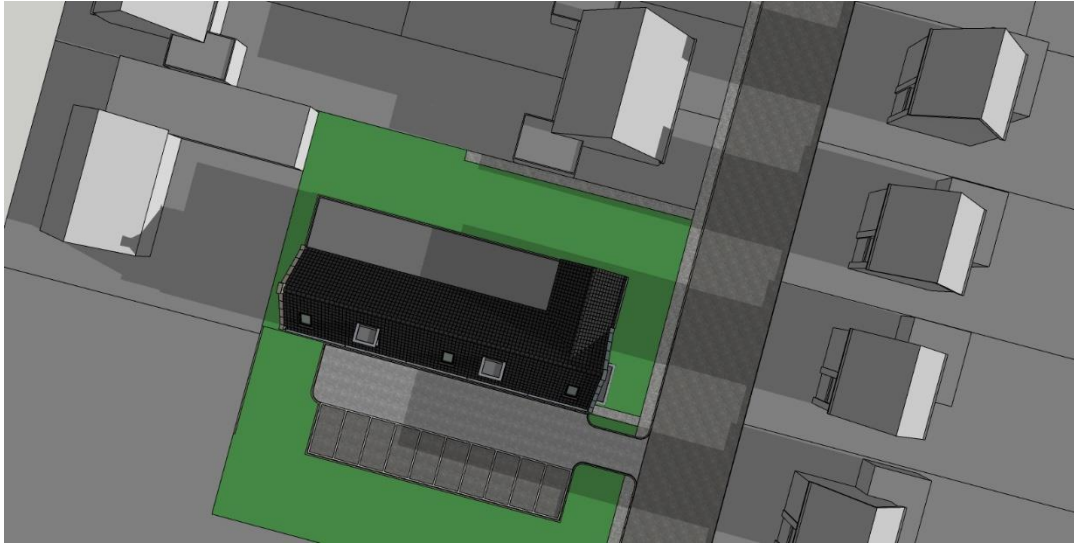


20:00

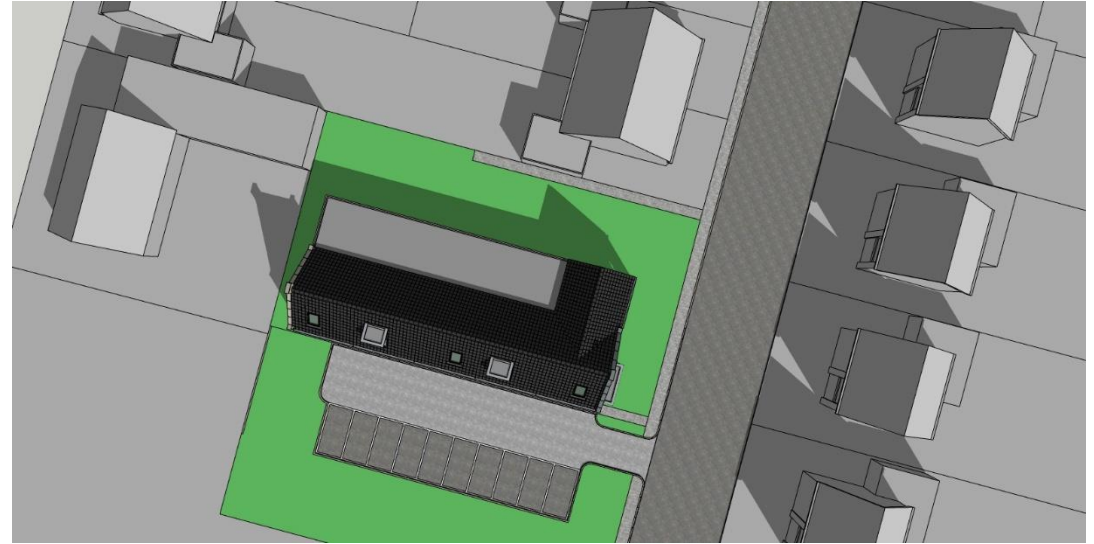


ALGRA & MARECHAL  
ARCHITECTEN B.V.

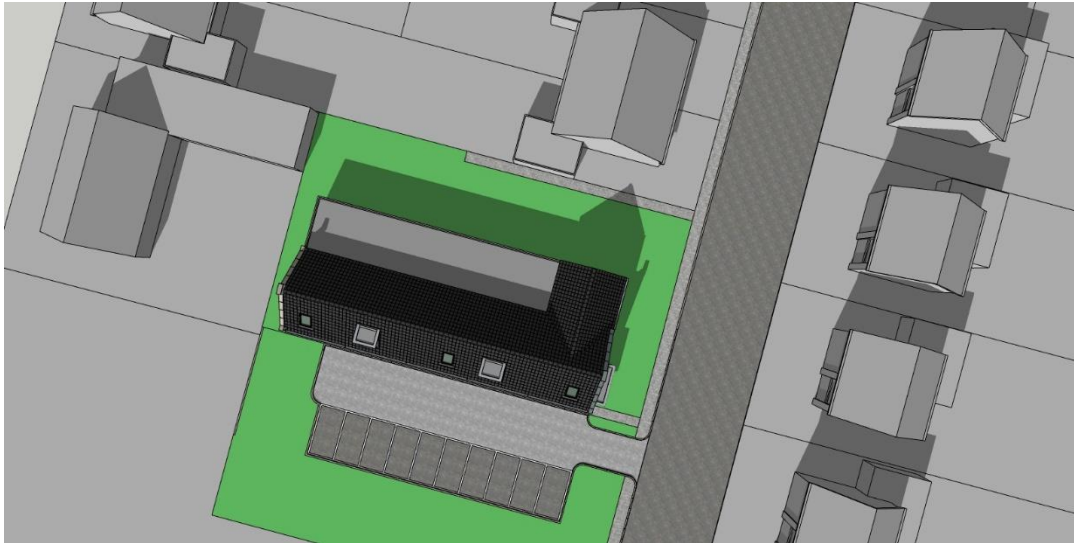
23 SEPTEMBER



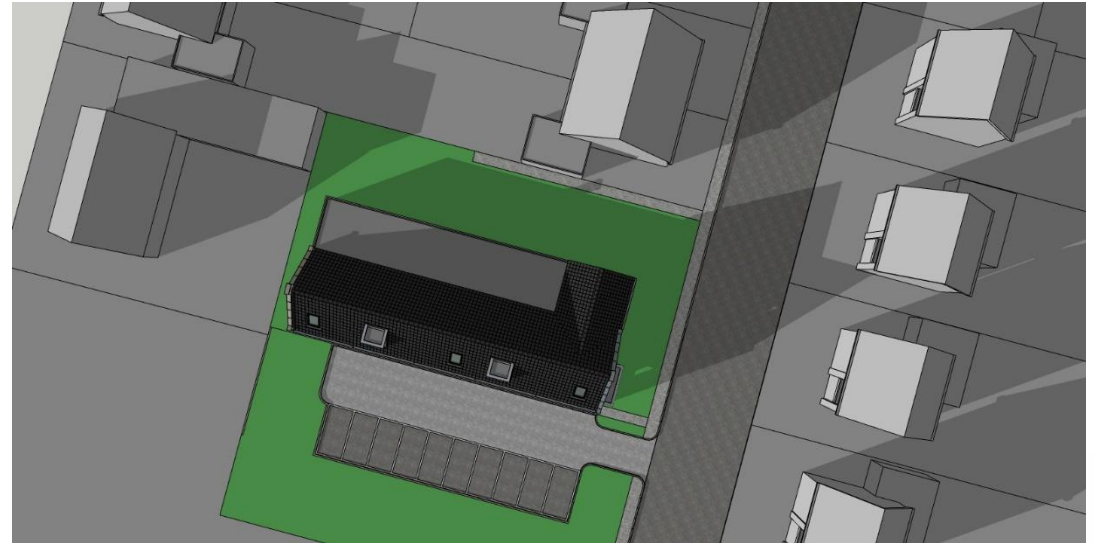
09:00



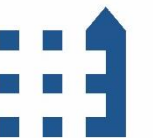
12:00



15:00



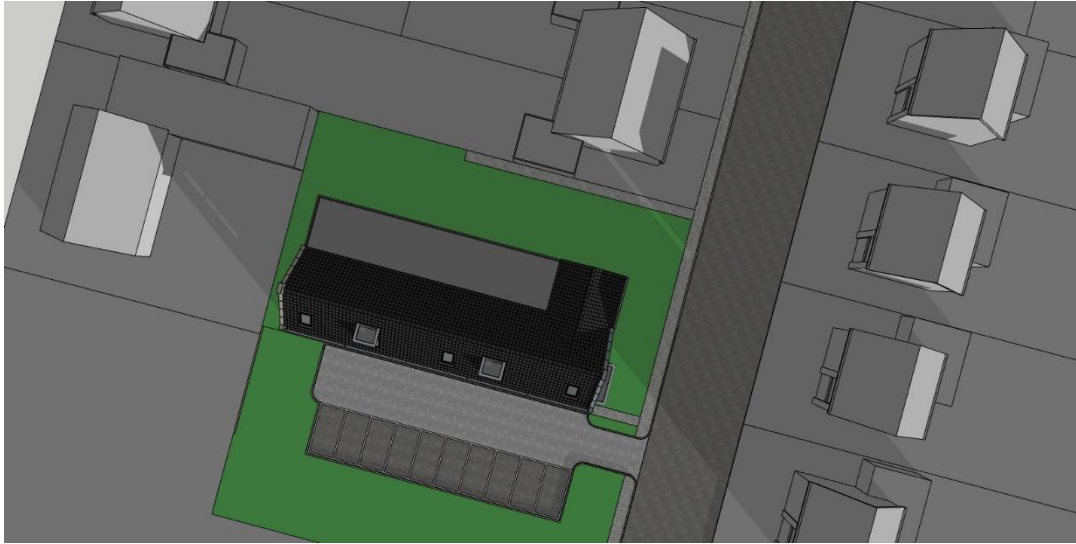
18:00



ALGRA & MARECHAL  
ARCHITECTEN B.V.



22 DECEMBER



09:00



12:00



15:00



ALGRA & MARECHAL  
ARCHITECTEN B.V.