

Nota zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden komgebied

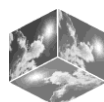
1 Zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden komgebied

Het ontwerpbestemmingsplan Heusden komgebied heeft vanaf vrijdag 20 mei 2011 tot en met donderdag 30 juni 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten en elektronisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.asten.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingekomen.

2 Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Heusden komgebied zijn de volgende zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen:

Zie analoge versie.



3 Beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat. Per zienswijze is het resultaat van de beoordeling door de gemeente vermeld.

Zienswijze 1

Samenvatting:

Verzoek om de bestemming van een stukje grond aan het Vorstermansplein, naast Vorstermansplein 8, gelet op het huidige gebruik van 'Maatschappelijk' te wijzigen in 'Centrum'.

Resultaat beoordeling:

Verwezen wordt naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie. Het betreffende stukje grond is in het verleden in gebruik gegeven met de mogelijkheid hierop een carport op te richten. Daarbij is de voorwaarde gesteld, dat deze situatie wordt beëindigd op het moment dat de gemeente Asten de betreffende gronden nodig heeft in het kader van de ontwikkeling van nieuwe plannen. Deze voorwaarde is nog steeds actueel, gelet op de ligging grenzend aan het her te ontwikkelen terrein van het voormalig bedrijf Vorstermansplein 6-8. De maatschappelijke bestemming blijft gehandhaafd.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Samenvatting:

1. Verzoek om de omvang van de wijzigingsbevoegdheid voor de "locatie Hartman" uit te breiden over de gronden voor de school aan het Vorstermansplein. Op deze gronden zijn parkeervoorzieningen benodigd in het kader van de planontwikkeling op de "locatie Hartman" voorzien.
2. Verzoek om de volledige voormalige bedrijfslocatie van het bouwbedrijf Hartman te bestemmen tot bedrijf. Een klein gedeelte is thans bestemd als 'Centrum'.

Resultaat beoordeling:

1. In de plannen, zoals die thans ontwikkeld zijn voor de "locatie Hartman", is inderdaad voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen voor de school aan het Vorstermansplein. Over deze plannen heeft echter nog geen besluitvorming plaatsgevonden, het is volstrekt nog niet zeker dat de plannen in deze vorm doorgang kunnen vinden. Uitgangspunt bij de verdere beoordeling van de planvorming zal in ieder geval zijn dat het parkeren op de gronden die deel uitmaken van de "locatie Hartman" moet worden opgelost en niet wordt afgewenteld op gronden in de directe omgeving. Daarbij komt dat de beoogde gronden deel uitmaken van een ensemble van karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische waarden en derhalve ook zelf cultuurhistorisch waardevol zijn. Het parkeren van auto's op deze gronden kan het aanzicht van de karakteristieke bebouwing aanzienlijk veranderen en is vanuit dat oogpunt niet aanvaardbaar.



2. Het betreffende gedeelte met de bestemming 'Centrum' maakt inderdaad deel uit van de voormalige bedrijfslocatie. Abusievelijk is hieraan in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum' toegekend. Als onderdeel van de bedrijfslocatie had de bestemming conform de overige gronden binnen de bedrijfslocatie 'Bedrijf' moeten zijn. Deze bestemming wordt alsnog aan het betreffende gedeelte toegekend.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 2 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

Zienswijze 3

Samenvatting:

Verzoek om op het perceel Meijlenseweg 7 de bestemming 'Detailhandel/kleine bedrijven' te leggen.

Resultaat beoordeling:

Conform het bestaande gebruik is in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel de bestemming 'Wonen' toegekend. In het geldende bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in onderdelen Heusden) is aan het perceel de bestemming 'Gemengde bebouwing met bijbehorende erven' toegekend. Deze bestemming kent ruimere gebruiksmogelijkheden dan de nu toegekende bestemming 'Wonen'. Echter van deze ruimere mogelijkheden is tot op heden geen gebruik gemaakt. Gelet op de ligging in een gebied waar verder alleen woningen zijn gelegen, buiten het eigenlijke centrumgebied van Heusden, is een woonbestemming voor het betreffende perceel het meest passend.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

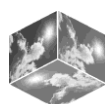
Zienswijze 4

Samenvatting:

Verzoek om voor de locatie Voorste Heusden 20-24 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om enige flexibiliteit te hebben bij de bepaling van de exacte ligging van de bouwvlakken en het insteekweggetje vanaf de Kuijperlaan.

Resultaat beoordeling:

De locatie Voorste Heusden 20-24 betreft een woningbouwlocatie, waarop volgens het ontwerpbestemmingsplan 6 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Momenteel staat op deze locatie de agrarische bebouwing inclusief bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf Voorste Heusden 20. Voor de 6 te bouwen woningen zijn afzonderlijke bouwvlakken op de verbeelding ingetekend, alsmede is een extra insteek vanaf de Kuijperlaan ingetekend. 4 van de 6 woningen zijn gesitueerd aan de Voorste Heusden als vervolg van de lintbebouwing aan deze weg. De overige 2 woningen sluiten aan op de verder aan de Kuijperlaan gerealiseerde ruimte voor ruimte-woningen. Overeenkomstig de ruimte voor ruimte-woningen worden de 2 woningen via een insteek vanaf de Kuijperlaan ontsloten. Omdat thans concrete bouwplannen voor de woningbouw ontbreken, is



het voorstelbaar dat bij het maken van dergelijke bouwplannen het wenselijk is kleine verschuivingen in de positionering van de bouwvlakken en de ligging van de insteek door te voeren. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in beperkte verschuivingsmogelijkheden. Voorwaarden bij wijziging zijn dat dit niet ten koste mag gaan van de waarden en belangen van aangrenzende percelen en dat de gekozen stedenbouwkundige opzet gehandhaafd blijft.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

Zienswijze 5

Samenvatting:

1. Bezwaar tegen het niet opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kapsalon' voor de locatie Antoniusstraat 32.
2. Indiener gaat ervan uit dat op basis van artikel 20.1 het meeroppervlak van alle aanwezige bebouwing, inclusief tuinhuizen e.d., is bevestigd.
3. Vraag in hoeverre de aanduiding 'detailhandel' op het gehele achterterrein van toepassing is? Daarnaast het verzoek om de verkoop van producten aan bouwbedrijven, zzp'ers e.d. te regelen. Dit betreft geen detailhandel, maar groothandel.

Resultaat beoordeling:

1. De aanduiding is abusievelijk niet op de plankaart opgenomen. Ter plaatse is sprake van een kapsalon, die door middel van de betreffende aanduiding geregeld dient te worden. De aanduiding wordt dan ook op de verbeelding toegevoegd.
2. De regeling in artikel 20.1 heeft betrekking op alle in het verleden legaal gerealiseerde bebouwing. De showmodellen van tuinhuizen e.d. betreffen geen bebouwing, maar vormen 'handelswaar', die in het kader van de toegestane detailhandel ter plaatse wordt uitgesteld ter bevordering van de verkoop. De oppervlakte van de tuinhuizen e.d. is dan ook niet meegenomen bij de regeling van de toegestane oppervlakten aan bebouwing.
3. De aanduiding 'detailhandel' is op het gehele achterterrein van toepassing. Het gehele achterterrein mag ten behoeve van de uitstalling van tuinhuizen e.d. gebruikt worden. De verkoop aan bouwbedrijven, zzp'ers e.d. betreft inderdaad groothandel. In onderhavig geval zal er feitelijk nauwelijks of geen verschil zijn in de effecten op de omgeving bij detailhandel (verkoop aan particulieren) en bij groothandel (verkoop aan bouwbedrijven, zzp'ers e.d.). Derhalve wordt de uitoefening van groothandel ter plaatse aanvaardbaar geacht. De regeling in artikel 13.5.2, die groothandel uitsluit, wordt voor dit specifieke geval aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 1 en 3 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.



4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Enerzijds betreft dit nog de correctie van enkele verschrijvingen, anderzijds heeft dit betrekking op aanpassingen tengevolge van tussentijds beschikbaar gekomen nieuw beleid en nieuwe regelgeving.

Toelichting, algemeen

In de toelichting zijn enkele verschrijvingen gecorrigeerd.

Archeologiebeleid

Het vastgestelde archeologiebeleid is verwerkt in de toelichting, de algemene informatie, de regels en de verbeelding.

Parkeerbeleid

Het gewenste parkeerbeleid is verwerkt in de toelichting, de algemene informatie en de regels.

Regels

De begrippen omgevingsvergunning, Wabo en Wro worden niet langer gedefinieerd. De betekenis van deze begrippen volgt uit de betreffende wetten zelf.

Aan de begrippen is ter verduidelijking een aantal begrippen, die in de regels gebruikt worden, toegevoegd.

De specifieke afwijkingsregels en wijzigingsregels uit het deel 'Algemene regels' zijn overgebracht naar de bijbehorende bestemmingsregels.

Een enkele verschrijving is gecorrigeerd.

Toelichting, regels en verbeelding

De percelen Meijelseweg 17 en 17a zijn aan het plan toegevoegd. De agrarische bedrijfsbestemming is hier vervangen door een woonbestemming voor 2 woningen (voormalige bedrijfswoning en nieuw te realiseren woning).

