

# Nota zienswijze en wijzigingen

Behorende bij



## uitwerkingsplan 'Geerpark fase 3a'

*Vastgesteld in de collegevergadering van 13 maart 2018*

### **Inleiding**

Het ontwerp van het uitwerkingsplan lag ter inzage van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018. Er is één zienswijze ingediend.

### **Beoordeling**

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan. Wel is een ambtshalve wijziging noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1	<p>In november 2016 hebben wij als belanghebbenden in het plan Geerpark fase 3a een overeenkomst gesloten met Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. Het ontwerp uitwerkingsplan Geerpark fase 3a dat nu ter inzage ligt komt niet overeen met de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Wij zien ons dan ook genoodzaakt tegen bovengenoemd uitwerkingsplan bezwaar te maken.</p>	<p>Allereerst moet gezegd worden dat de gemeente buiten de afspraken staat die gemaakt zijn tussen betrokkenen en Van de Ven en deze de gemeente niet binden. De tussen genoemde partijen bereikte private afspraken behoeven geen doorvertaling te krijgen in het uitwerkingsplan. Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen betrokkenen en de gemeente over de ingediende zienswijze. De gemeente heeft hieruit begrepen dat overeengekomen is dat aan betrokkenen een kavel van ca. 800 m2 zou worden aangeboden in het plangebied op basis van een bepaalde verkaveling. In het vervolgtraject is de verkavelingsopzet buiten medeweten van betrokkenen gewijzigd. Betrokkenen zijn niet blij met de invulling van rijwoningen naast hun perceel.</p> <p>Zoals eerder genoemd staan deze afspraken buiten de gemeente om. In het masterplan dat is opgesteld voor heel Geerpark is als uitgangspunt neergelegd een variatie aan woningen met zowel rijtjeswoningen, tweekappers als patiowoningen. Zie ook hoofdstuk 2.2 van de toelichting. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Geerpark' zijn per deelgebied bepalingen opgenomen ter waarborging van het aantal woningen, de diversiteit in woningtypen, de oriëntatie van woningen en dergelijke. Met deze regels is een goede en verantwoorde stedenbouwkundige invulling geborgd. Het uitwerkingsplan wordt volgens deze uitwerkingsregels (Wonen – uit te werken 4) vastgesteld, zodat sprake is van een goed ruimtelijk en stedenbouwkundig onderbouwd plan. Daarbij bestaat flexibiliteit in de verkaveling, zodat ook optimaal kan worden ingespeeld op de markt vraag. Door</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het uitwerkingsplan. Wel is een gewijzigde verkavelingschets opgenomen in de toelichting. Zie punt 3 bij Ambtelijke wijzigingen.</p>

betrokkenen zijn geen ruimtelijke argumenten naar voren gebracht op basis waarvan tot een nadere specificering in woonzones en woningtypen gekomen zou moeten worden.

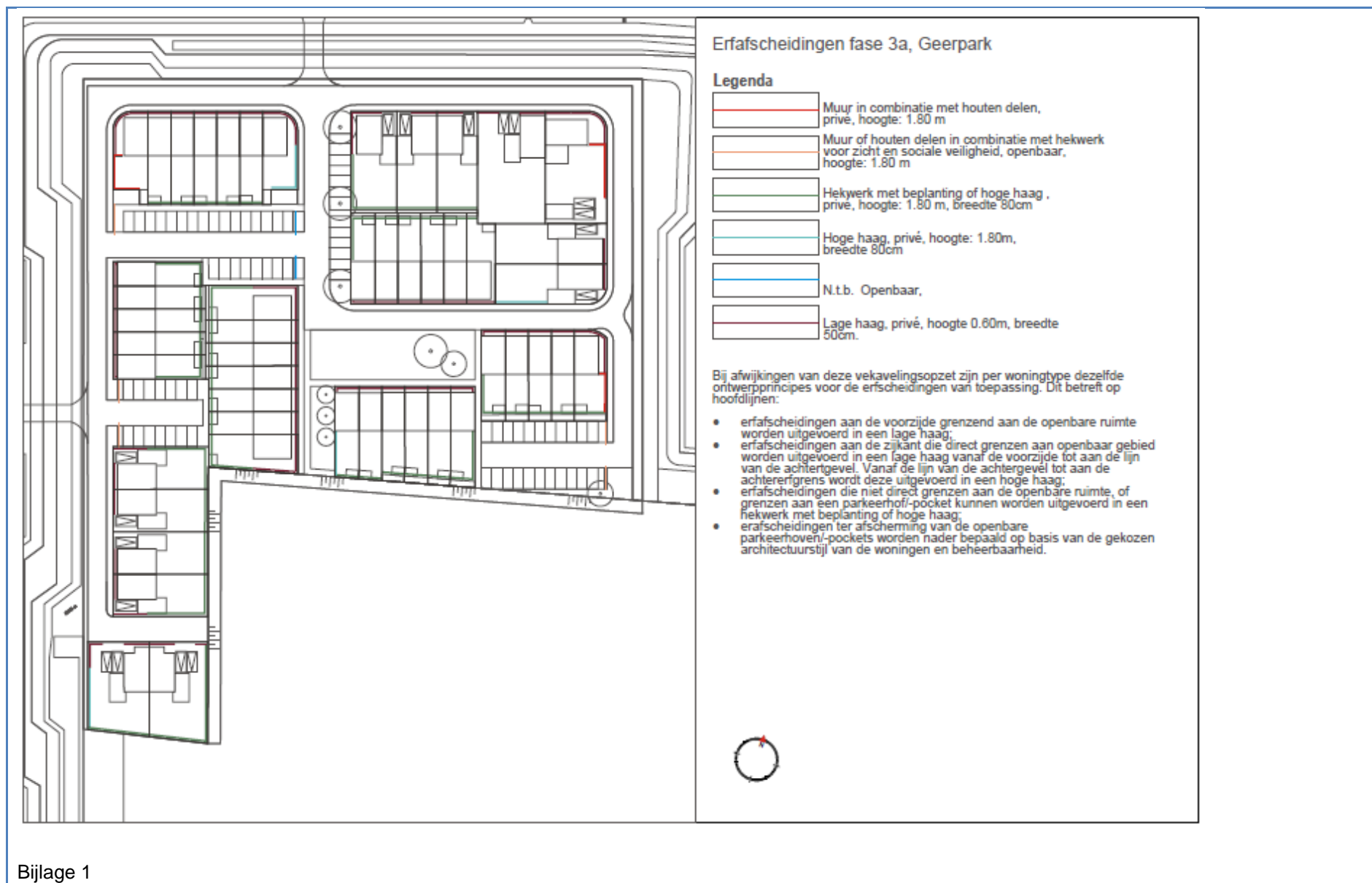
De in de toelichting van het uitwerkingsplan opgenomen verkavelingsopzet is overigens een mogelijke verkaveling, ter onderbouwing van de haalbaarheid van het uitwerkingsplan. Er bestaat flexibiliteit in de uiteindelijke verkaveling.

Deze flexibiliteit blijkt ook wel uit het feit dat Van de Ven heeft verzocht om een aangepaste verkaveling op te nemen in de toelichting. Zie ook punt 3 hieronder bij Ambtelijke wijzigingen.

#### Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Regels	<p>Het bepaalde in artikel 3.5.1 over de waterberging is niet helemaal juist geformuleerd. Deze is aangepast.</p> <p>Oude formulering:</p> <p>Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende bepalingen:</p> <p>a. omgevingsvergunning voor bouwen wordt niet verleend indien op eigen terrein niet wordt voorzien in niet minder dan 1,5 m<sup>3</sup> waterberging.</p>	<p>In de regels is artikel 3.5.1 als volgt aangepast:</p> <p>3.5.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging:</p> <p>Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in lid 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw, zoals bedoeld in lid 3.2, wordt niet verleend indien op eigen terrein niet wordt voorzien in minimaal 1,5 m<sup>3</sup> waterberging.</p>
2.	Regels	<p>Het is gewenst een bepaling op te nemen ten aanzien van een eenduidige toepassing van erfafscheidingen bij de woningen en in de openbare ruimte. Het gaat hierbij met name om het aanplanten en in stand houden van hagen. Zie hiervoor bijlage 1. Dit om te waarborgen dat sprake is van een eenduidige en kwalitatieve opzet van dit gebied.</p>	<p>In de regels is artikel 3.5 Specifieke gebruiksregels als volgt aangepast:</p> <p>3.5.1 Strijdig gebruik:</p> <p>Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt verstaan:</p> <p>a. het gebruik van de gronden ten behoeve van hoofdgebouwen zonder instandhouding van de erfafscheidingen zoals bedoeld in lid 3.5.2.</p> <p>3.5.2 Voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen:</p> <p>Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in lid 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw, zoals bedoeld in lid 3.2, wordt</p>

		slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning de erfafscheidingen overeenkomstig bijlage 1 worden gerealiseerd.
3.	Toelichting	Er is overleg geweest met Van de Ven en indiener van de zienswijze. Dit heeft ertoe geleid dat de verkavelingschets is aangepast. Van de Ven heeft de gemeente verzocht om de aangepaste verkaveling op te nemen in de toelichting. Zie hiervoor bijlage 2.
		De verkavelingschets past binnen de kaders van het uitwerkingsplan, zodat sprake is van een goed ruimtelijk en stedenbouwkundig onderbouwd plan. In paragraaf 2.2 van de toelichting is de aangepaste verkaveling opgenomen.



Bijlage 1



