

gemeente Heusden

bestemmingsplan Dillenburg

Drunen

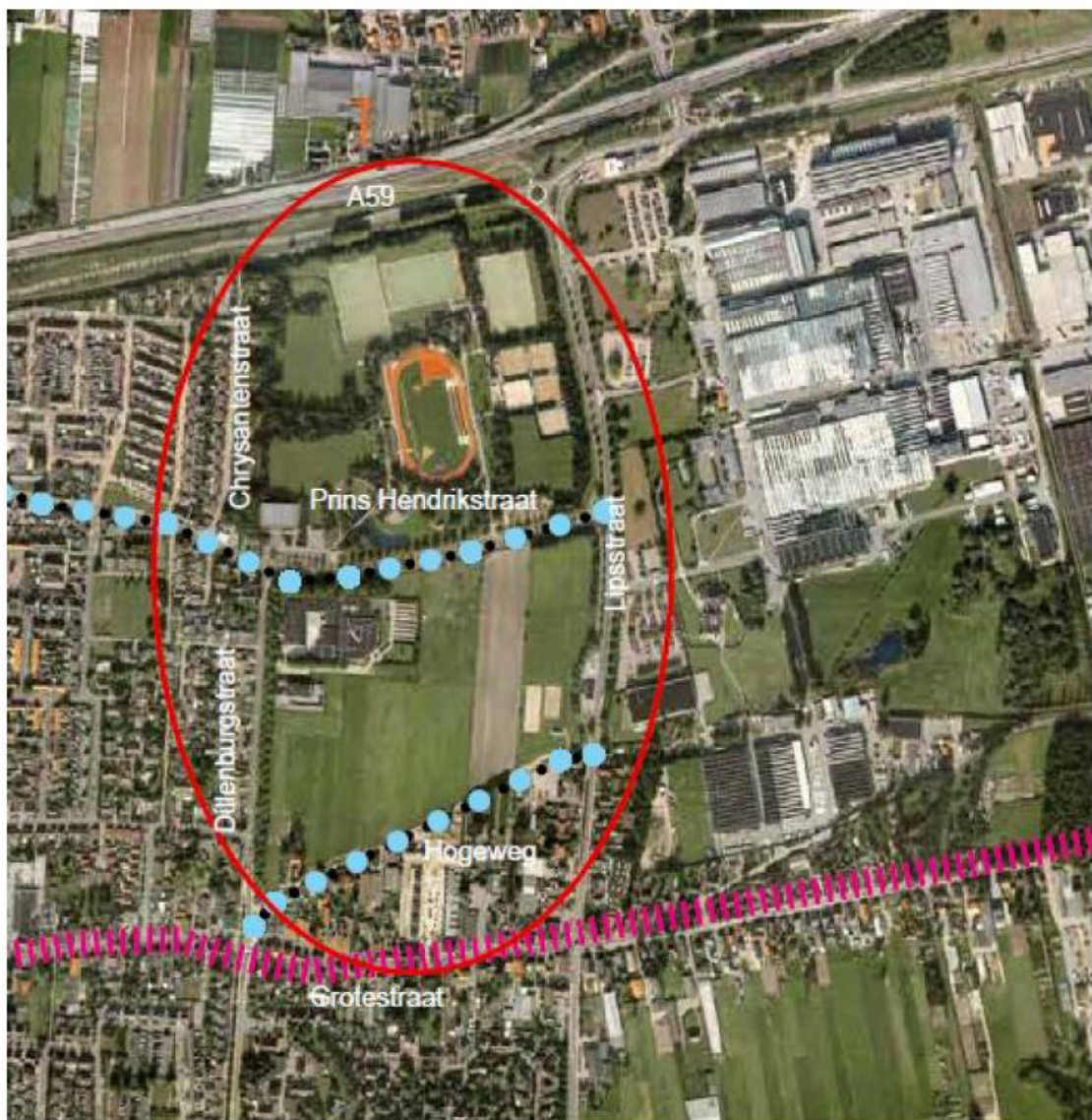
Zienswijzennota

Inhoudsopgave:	Blz.
1. Inleiding	3
2. Beantwoording van zienswijzen	
2.1.	8
2.2.	10

1. Inleiding

Het college van Heusden is bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Dillenburg. Het plangebied wordt begrensd door de Spoorlaan, Lipsstraat, Hogeweg, Dillenburgstraat en de Chrysanthenstraat te Drunen.

Het bestemmingsplan heeft tot doel een aantal nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. In het plan worden onder meer meegenomen: de uitbreiding van het d'Oultmontcollege, een nieuwe sporthal, de realisatie van bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen en tenslotte moet de Dillenburglocatie een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwopgave opvangen.



Globale begrenzing plangebied

Stand van zaken

Het programma Dillenburg is op 9 februari 2010 door de raad vastgesteld. Het doel van het programma was te komen tot een integrale gebiedsvisie voor wonen en werken op de locatie Dillenburg. Waarbij de focus lag op de samenhang tussen economische, ecologische en sociale belangen.

Op 8 februari 2011 heeft de raad ingestemd met het masterplan Dillenburg. Het in het masterplan beschreven ambitieniveau is richtinggevend voor de gebiedsontwikkeling die de komende jaren op en rond de Dillenburg gaat plaatsvinden.

Op 6 juni 2011 besloot het college het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen en toe te sturen voor vooroverleg naar de betrokken instanties. Van 16 juni 2011 tot en met 14 juli 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen ter inzage op het gemeentehuis.

Gedurende vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn reactie bekend maken bij de gemeente. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar de overlegpartners voor vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Van 23 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tijdens deze termijn van inzage ontvingen wij 2 zienswijzen. In hoofdstuk 2 vatten wij deze samen en voorzagen wij de reacties van een gemeentelijke beantwoording.

De ingediende zienswijzen vormden geen aanleiding voor een ingrijpende aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording van zienswijzen

2.1.

Gasunie

Wij stellen vast, dat ons bedrijf niet betrokken is geweest bij het vooroverleg, zoals bedoeld I in artikel 3.1.1 Bro. Wij zien graag dat u ons hier in de toekomst wel bij betreft. In het plangebied ligt een gastransportleiding (Z-517-12, 40 bar) van ons bedrijf.

Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding van ons bedrijf niet weergegeven. Wij verzoeken u de verbeelding aan te passen.

De belemmeringenstrook dient opgenomen te worden ten behoeve van onderhoud van de leiding. De strook is verder noodzakelijk voor het waarborgen van een veilig en bedrijfzeker gastransport en het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Gezien dit doel dient de belemmeringenstrook in beginsel obstakelvrij te zijn en te blijven. De breedte van de dubbelbestemming dient gelijk te zijn aan de breedte van de benodigde belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook voor regionale gastransportleidingen (met een werkdruk tot en met 40 bar) is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor hoofd gastransportleidingen bedraagt deze 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (verder: Bevb) in samenhang met artikel 5 van het Revb.

In het Bevb is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit. Wij verzoeken u daarom de regels van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leiding-Gas".

In artikel 20 "Algemene wijzigingsregels" maakt u het mogelijk om verschillende bestemmingen te wijzigen in andere bestemmingen. Voor tot wijziging wordt overgegaan willen wij u vragen, daar waar de betreffende bestemmingen samenvallen met de dubbelbestemming "Leiding - Gas", vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Wij verzoeken u binnen paragraaf 5.9 "Externe veiligheid" van de toelichting de aanwezigheid van de gastransportleidingen te vermelden en hierbij aandacht te besteden aan het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Reactie gemeente:

Per e-mail van 15 juni 2011 is de Gasunie, zoals gebruikelijk, om een vooroverlegreactie gevraagd. Wij ontvingen hierop geen reactie.

De aangegeven gasleiding is alsnog op de verbeelding aangegeven en de bijpassende en gebruikelijke regels zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de belangen van de Gasunie en in het kader van de procedure om een reactie worden gevraagd.

De paragraaf "externe veiligheid" is aangepast met de vermelding dat er een gastransportleiding aanwezig is aan de rand van het plangebied.

2.2.

Hendriks projectontwikkeling

Wij zijn eigenaar van de percelen aan de Hogeweg te Drunen, kadastraal bekend gemeente Drunen L 548, L 5457, L 852, L 3400 en L 3401. De percelen zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen als 'Wro-zonewijzigingsgebied - 3". Het ontwerp bestemmingsplan bepaalt dat planwijziging in dit gebied alleen mag worden toegepast nadat de planwijziging voor Wrozone - wijzigingsgebied 2 is toegepast (artikel 20.5 lid a). Dit zouden wij gewijzigd willen zien in dat planwijziging in Wrozone - wijzigingsgebied 3 alleen mag worden toegepast in combinatie met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor Wrozone - wijzigingsgebied 2.

Artikel 20.5 lid d omschrijft dat hoofdgebouwen uitsluitend niet gestapeld mogen worden gebouwd, terwijl bij lid j staat dat de bouwhoogte niet meer dan 11 meter mag bedragen. Vanuit markttechnisch oogpunt weten wij dat er in Drunen behoefte is aan woningen/hoofdgebouwen bestaande uit maximaal twee gestapelde bouwlagen al dan niet met een kap.

De bouwhoogte van dergelijke woningen bedraagt dan circa 12 meter. De maximale bouwhoogte van 11 meter (lid j) dan ook te wijzigen in 12 meter. Ook moet het mogelijk zijn om maximaal twee gestapelde bouwlagen al dan niet met een kap te kunnen realiseren.

Tot slot willen wij de parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen bij rijwoningen in het openbaar gebied (artikel 20.5 lid m) gewijzigd zien, waarbij 2 parkeerplaatsen ook voldoet. In de regel blijkt een parkeernorm van 2 toereikend en ligt de norm eerder lager.

Reactie gemeente:

De volgtijdelijkheid die in de wijzigingsbevoegdheden is aangegeven is verwijderd. De wijzigingsbevoegdheden zijn separaat van elkaar toepasbaar, waarbij het wenselijk is dat de aanleg van de nieuwe wegenstructuur op zijn minst gelijktijdig met de woningbouw plaats zal vinden.

Gestapelde woningbouw wordt niet uitgesloten. Wel moet dit woningtype binnen de maximaal aangegeven goot- en nokhoogte worden gerealiseerd.

Gemeente Heusden hanteert voor de hele gemeente de standaard maximale nokhoogte van 11 meter. Binnen deze maximale hoogtemaat moet het ons inziens mogelijk zijn om een goede en duurzame woning te realiseren. Gelet hierop blijft de

maximale nokhoogte voor de woonbestemming, zowel in de bestemming Wonen als in de wijzigingsbevoegdheid, op 11 meter.

Als parkeernorm wordt opgenomen: minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, dit mag zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein.