

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Geerpark

Gemeente Heusden

29-01-2013

Inhoudsopgave:	Blz.
1. Inleiding	3
2. Beantwoording van zienswijzen	
2.1. Rijkswaterstaat	6
2.2. Van Iersel Luchtman namens J.E. Luurssen	6
2.3. J.T. de Vaan	6
2.4. I. van Hemert	7
2.5. A. Muskens	8

Toelichting

Op de nota zienswijzen bij het bestemmingsplan Geerpark

Inleiding

Tussen het dorp Vlijmen en de Abdij Mariënkroon ligt een gebied van ruim 45 hectare, waarop zo'n 800 huur- en koopwoningen moeten verrijzen. De gemeente Heusden, wooncorporatie Woonveste en provincie Noord-Brabant hebben de ambitie om er de meest duurzame wijk van Nederland van te maken.

Het bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In het plan worden onder meer meegenomen: circa 800 woningen, waterslinger, openbare ruimte waaronder het centrale park.



Globale begrenzing plangebied

Het voorontwerpbestemmingplan lag in de periode van 19 augustus 2011 tot en met 16 september 2011 voor een ieder ter inzage. Gedurende vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn inspraakreactie 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 de overlegpartners zijn 7 reacties ontvangen en daarnaast ontvingen wij 8 schriftelijke inspraakreacties. De ingediende overleg- en inspraakreacties vormden geen aanleiding voor een ingrijpende aanpassing van het bestemmingsplan.

Vervolgens lag het ontwerpbestemmingplan lag in de periode van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 voor een ieder ter inzage. Gedurende zes weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente.

Wij ontvingen 5 zienswijzen. In deze nota geeft het college formeel commentaar op de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de fase van het ontwerp afgesloten.

Weergave zienswijzen

De planologisch relevante inhoud van de zienswijzen is in samengevatte vorm weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet nader worden genoemd, buiten beschouwing zijn gelaten. De reacties zijn in totaliteit beoordeeld.

Ontvankelijkheidstoets

Van de 5 ontvangen zienswijzen zijn er 5 binnen de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De 5 zienswijzen zijn allen gemotiveerd. Daarmee voldoen de reacties aan het criterium betreffende de ontvankelijkheid. Wel geven wij op alle ingediende reacties een beantwoording en zullen wij waar mogelijk de gewenste aanpassingen doorvoeren.

	Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
2.1.	VROM-inspectie (Rijkswaterstaat)		
	<p>Als beheerder van rijksweg A59 verzoek ik u om Rijkswaterstaat te betrekken bij de uitgangspunten van het verkeersonderzoek en mijn dienst op de hoogte te brengen van de uitkomsten van het verkeersonderzoek. Daarnaast verzoek ik u mij de rapporten van Goudappel Coffeng ter kennisname te doen toekomen.</p>	<p>In navolging van uw reactie plannen wij een overleg in ter inhoudelijke bespreking van de verkeersonderzoeken en de uitkomsten ervan. Daarnaast stellen wij de rapportages ter beschikking.</p>	Geen
2.2	Van Iersel Luchtman Advocaten		
a.	<p>Cliënte verzoekt u om de westelijke toegangsweg in westelijke richting te schrappen. En de strook gronden met bestemming "Groen", zoals achter de woning gelegen, door te trekken naast de woning (westzijde).</p>	<p>De situering van de ontsluitingweg van de eerste fase van Geerpark komt overeen met de bestaande verkeerssituatie. Nu ligt er de toegangsweg tot het voormalige graszaadbedrijf Mommersteeg. Deze wordt straks omgevormd tot openbare weg van het plandeel Morgen 1 van Geerpark.</p> <p>Daarbij wordt de bestaande "voortuin" van het naastgelegen cultuurhistorische pand Mommersteeg behouden. Het is dan ook niet wenselijk om over deze "voortuin" een verkeersontsluiting te realiseren.</p> <p>Tenslotte is het woningbouwprogramma, qua positionering en de beschikbare ruimte, evenwichtig verdeeld in het stedenbouwkundig plan. Een aanpassing van het plan, waaronder het verleggen van een weg, komt dit evenwicht niet perse ten goede noch zal de plankwaliteit toenemen.</p>	Geen
b.	Aantasting habitat rosse vleermuis	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven hoe mogelijke negatieve effecten voor de vleermuis kan worden teruggedrongen.</p>	Geen

Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit	
	<p>Het appartementencomplex komt op de plek waar eerder bedrijfsloodsen stonden. Die loodsen waren ten tijde van het ecologisch onderzoek nog aanwezig. De vliegroute lag aan de oostzijde van deze bedrijfsloodsen. Zoals de zoogdiervereniging aangeeft (www.vleermuisnet.nl) vliegt een rosse vleermuis vaak op een hoogte van honderd meter of meer tussen dagrustplaats en jachtgebied. Het appartementencomplex, waarvan van maximale bouwhoogte verlaagd wordt naar 15 meter, respectievelijk 12 meter, is dan ook niet van invloed op de vliegroute of het habitat van de rosse vleermuis.</p> <p>In het advies van Croonen, 2010, staat in hoofdstuk 4 ook aangegeven welke mitigerende maatregelen met betrekking tot de verlichting van huizen genomen moeten worden: "Houd rekening met lichtuitstraling vanuit de huizen. Vliegroutes en foerageergebieden kunnen beschermd worden tegen lichtuitstraling door bomenlanen en struweel tussen de huizen en de routes aan te planten, zodat (een deel van) het licht tegengehouden wordt. Vooral voor de waterslinger is dit van belang."</p> <p>Aangezien aan de oostzijde van het appartementencomplex laanbeplanting is voorzien en de groenstructuur die de vliegroute begeleidt verder naar het oosten ligt, biedt dit voldoende afscherming.</p>		
c.	Maximum bouwhoogte	De maximale goot- en nokhoogte zal, naar bovenafgerond, worden aangepast naar resp. 10 en 12 meter. Hiermee wordt het bestemmingsplan aangepast naar het beoogde ontwerp van het appartementencomplex door woningstichting Woonveste.	De maximale goot- en nokhoogte van dit complex zal worden aangepast naar resp. 10 en 12 meter.
d.	Verlies privacy Mocht u de maximale bouwhoogte van 16 meter en de maximale goothoogte van 12 meter handhaven, dan verzoekt	In de huidige situatie is er geen volledige privacy vanwege de mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten (de gronden waren van voormalige zaadhandel Mommersteeg). In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Vlijmen, 1 ^e part. Herziening" is alleen een maximale goothoogte (7,5 meter)	De maximale goot- en nokhoogte verlaagd naar resp. 10 en 12 meter.

	Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
	cliënte dringend om het bouwvlak op ruimere afstand tot haar perceel te situeren.	<p>opgenomen. De nok zou dus in theorie veel hoger kunnen komen te liggen dan dat wat met het nieuwe bestemmingsplan Geerpark mogelijk is.</p> <p>Zoals vermeld wordt de maximale goot- en nokhoogte verlaagd naar resp. 10 en 12 meter.</p> <p>Het bouwvlak zal echter niet worden aangepast. Een afstand van 13 meter tot een naastgelegen perceel is ons inziens acceptabel. Er is namelijk geen sprake van onevenredige nadelen.</p> <p>Opgaand groen (erfafscheidingen) en toekomstige bomen langs vormen daarnaast ook een belemmering van de inijk.</p>	
e.	Een ander punt van zorg van cliënte is de te verwachten schaduwwerking van het beoogde appartementencomplex. Bij gebreke van een bezonningsstudie bij het bestemmingsplan is onduidelijk wat de te verwachten schaduwwerking van het appartementencomplex ten opzichte van de woning en de achtertuin van cliënte is.	<p>In het kader van de zorg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie kan de conclusie worden getrokken dat er geen onevenredige nadelen ontstaan voor de omwonenden.</p> <p>Om te beoordelen welke mate van schaduwwerking aanvaardbaar gevonden kan worden is hier onderzoek naar gedaan. Uit onderzoek blijkt dat een bezonningstijd van 4 uur (maart, september) tot 7 uur per dag (juni) als een goed bezonningsklimaat beschouwd mag worden. De winter wordt buiten beschouwing gelaten.</p> <p>Voor alle omliggende percelen geldt dat er in maart en september tenminste 4 uur bezonning en in juni tenminste 7 uur bezonning per dag mogelijk is. De conclusie van de gemeente is dat er na realisatie van het appartementengebouw een op de omliggende percelen een goed bezonningsklimaat is.</p>	Geen
f.	Percelen Wolput 66 en naastgelegen perceel meenemen in het bestemmingsplan Geerpark	Momenteel wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen voor de bestaande percelen langs de Wolput. Deze percelen maken formeel geen onderdeel uit van de ontwikkeling Geerpark en/of bijbehorende exploitatie.	Geen

	Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
2.3	J.T. de Vaan		
	<p>De zienswijze richt zich tegen de eerste en tweede woning gebouwd aan de Noordzijde van ons perceel. Het zou ons redelijker zijn wanneer beide woningen ook enigszins teruggetrokken gebouwd zouden worden, dat zou het uitzicht van ons zeer ten goede komen.</p>	<p>Een van de basis principes van het stedenbouwkundig plan Geerpark is een verspringende rooilijn. Met name om de diversiteit en afwisseling te bevorderen. Het afwisselende beeld wat ontstaat komt het dorpse karakter ten goede. Dit principe wordt ook toegepast bij de positionering van nieuwe bebouwing langs de Priemsteeg. Dit principe komt vooruit uit de verkavelingsopzet zoals we deze kennen in de oude dorpslinten, waar vaak ook geen sprake is van een doorlopende rooilijn. Daarom zijn wij van mening dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.</p> <p>Daarnaast is het woningbouwprogramma, qua positionering en de beschikbare ruimte, evenwichtig verdeelt in het stedenbouwkundig plan. Aanpassing van het plan komt dit evenwicht niet perse ten goede noch zal de plankwaliteit toenemen.</p>	Geen
2.4.	I. van Hemert		
b.	<p>Ik ben het niet eens met de positionering van de bebouwing gelegen tussen Priemsteeg 25 en 29. De bouwlijn (en bouwvlakken) liggen slechts enkele meters van de Priemsteeg en daarmee een tiental meters door de rooilijn van de bestaande bebouwing, hetgeen onaanvaardbaar is. De toegestane situatie is ook een beperking van mijn uitzicht hetgeen ik bezwaarlijk vind.</p>	<p>Het woningbouwprogramma is qua positionering en de beschikbare ruimte evenwichtig verdeelt in het stedenbouwkundig plan. Aanpassing van het plan komt dit evenwicht niet perse ten goede noch zal de plankwaliteit toenemen.</p> <p>Een van de basis principes van het stedenbouwkundig plan Geerpark is een verspringende rooilijn. Dit principe wordt ook toegepast bij de positionering van nieuwe bebouwing langs de Priemsteeg. Dit principe komt vooruit uit de verkavelingsopzet zoals we deze kennen in de oude dorpslinten, waar vaak ook geen sprake is van een doorlopende rooilijn.</p> <p>Als verondersteld wordt dat planschade wordt gelden, waaronder bijvoorbeeld de beperking van uitzicht, als gevolg van de ontwikkeling, kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van</p>	Geen

Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
	artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	
c.	<p>Ik ben het niet eens met de opgenomen goot- en nokhoogten van respectievelijk 7 en 11 meter. Deze vind ik onaanvaardbaar voor alle (rand)bebouwing die grenst aan de Priemsteeg, danwel aan de bestemming groen die aansluit op de Priemsteeg.</p>	Geen
d.	<p>Artikel 9 Woongebied, uitwerkingsregels 13.2. staat zowel grondgebonden als gestapelde woningen toe. Dit betekent aantasting van mijn privacy door mogelijke inkijk in mijn woonhuis en achtertuin.</p>	Geen
e.	<p>Openheid Geerpark vanuit Vijfhoeven II wenselijk. Om dit te bereiken moeten er beslist geen extra bomen langs de Priemsteeg en vooral ook niet tussen de Priemsteeg en de waterplas worden geplaatst.</p>	Geen
f.	<p>Waardevermindering van de woning.</p>	Geen

	Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
2.5.	A. Muskens		
	Verzoek om de gestapelde bebouwing niet toe te staan binnen het genoemde nog uit te werken gebied 4.	De zienswijze veronderstelt dat de meerlaagsbebouwing hoger zal worden dan de niet gestapelde woningbouw. Dit is niet het geval. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt er respectievelijk 7 meter en 11 meter. De gestapelde of meerlaagsbebouwing moet gerealiseerd worden binnen deze maximale hoogten en heeft dus niet tot gevolg dat er meer inkijk ontstaat op de omliggende percelen.	Geen