

gemeente Heusden

bestemmingsplan Herpt

Herpt

Commentaarnota inspraak en overleg

Inhoudsopgave:	Blz.
1. Inleiding	3
2. Commentaar op reacties artikel 10 overleg Bro	
2.1. Gasunie	5
2.2. Regionale Brandweer	5
2.3. Provincie Noord Brabant, directie ROH	5
2.4. VROM-inspectie	5
3. Beantwoording van inspraakreacties	
3.1.	6
3.2.	6
3.3.	6
3.4.	7
3.5.	8
3.6.	9
3.7.	9
3.8.	10
3.9.	11
3.10.	12
3.11.	13
3.12.	14
3.13.	15
3.14.	16

1. Inleiding

De gemeente Heusden werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Het college van Heusden is daarom momenteel bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Herpt te Herpt.

Het geldende bestemmingsplan voor Herpt dateert uit 1988. Gezien deze ouderdom, het aantal herzieningen en de noodzaak tot digitalisering van de bestaande bestemmingsplannen, wordt een nieuw bestemmingsplan voor de kern Herpt opgesteld. Het bestemmingsplan richt zich op een actualisatie van de planregeling voor de bestaande situatie.

Daarnaast biedt de Inbreidingsvisie Herpt, vastgesteld op 13 oktober 2009, bouwmogelijkheden die, indien voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Alleen voldoende concrete nieuwbouwiniciatieven krijgen in het bestemmingsplan voor Herpt een plaats.

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Herpt.



Globale begrenzing plangebied

Het voorontwerpbestemmingplan lag in de periode van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor een ieder ter inzage. Gedurende zes weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze 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 4 reacties ontvangen. In hoofdstuk 2 vatten wij deze samen en voorzagen wij de reacties van een gemeentelijke beantwoording.

In het kader van de inspraak zijn 14 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. In hoofdstuk 3 wordt per inspraakreactie een antwoord gegeven.

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

2. Commentaar op overlegreacties in kader van artikel 10 Bro

Overleg

2.1. Gasunie

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AmvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtsbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:
Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.3. Regionale brandweer

Uit analyse van de veiligheidssituatie is gebleken dat er geen relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Van verdere advisering wordt derhalve afgezien.

Reactie gemeente:
Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4. Provincie, directie ROH

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:
Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4. VROM-inspectie

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Reactie gemeente:
Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Beantwoording van inspraakreacties

3.1.

Verzoek om een gedeelte van het perceel aan de westzijde van de woonboerderij de bestemming "erf" (met mogelijkheid bebouwing bijgebouwen) wordt toegekend.

Reactie gemeente:

De gewenste bestemming zoals door u aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing voor Burg. Buijsstraat 22 hebben wij overgenomen op de verbeelding.

3.2.

In het bestemmingsplan is het voornemen opgenomen om naast en achter de bestaande woning op de Groenstraat 8 vier nieuwe woningen te bouwen. Ongeveer 150 meter van de beoogde bouwlocatie vandaan heb ik een melkveehouderij. Om ook in de toekomst mijn bedrijf bij de tijd te kunnen houden, zullen investeringen en daarmee gepaard gaande bedrijfsuitbreidingen mogelijk moeten zijn. Volgens mij worden de mogelijkheden daartoe beperkt als er woningen worden gebouwd op zo'n kleine afstand van mijn bedrijf.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw geen belemmering mag vormen voor de omliggende agrarische bedrijven in hun huidige vorm en ook geen belemmering vormen voor eventuele groei.

Gelet op de afstand van de te realiseren woningen, waarvan het maximale aantal nieuwe woningen is teruggebracht naar 3, tot het agrarische bedrijf, namelijk meer dan 75 meter, is er geen sprake van belemmering van de agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

Ook de beoogde woningen op Groenstraat 10 liggen op voldoende afstand, namelijk meer dan 50 meter.

3.3

Er is sprake van buitenproportionele vergroting van gebruik en bebouwingmogelijkheden, die in geen verhouding staat tot de rest van de omgeving is in strijd met de inbreidingsvisie Herpt.

Onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de appelland. Door het onderhavige plan wordt het uitzicht vanuit de woning en de lichtinval in de woning aanzienlijk beperkt.

Door de bestemming toename van aantal bewoners wat tot een toename van geluid, verkeersbewegingen, een beperking van de privacy leidt. Onvoldoende onderzoek verricht naar het tekort aan parkeergelegenheid.

Appellant wordt door het onderhavige plan beperkt in zijn bedrijfsvoering. Op termijn wil appellant zijn bedrijf uitbreiden, waardoor hij milieuvergunningsplichtig wordt. Deze vergunning kan niet verleend worden, omdat er (dan) strijd is met de nieuwe bestemming.

Het bedrijf van appellant wordt elke ochtend bevoorrad door een vrachtwagen. Deze vrachtwagen kan uiteraard stoppen, daar waar de seniorenwoningen worden gerealiseerd. Dit zal overlast geven voor de toekomstige bewoners. De appellant komt door het bestreden plan daarom in een lastige situatie.

Wanneer dit plan toch zijn doorgang vindt vreest appellant voor precedentwerking.

Reactie gemeente:

In de inbreidingsvisie Herpt is aangegeven op welke percelen een ontwikkeling kan plaatsvinden. Het perceel Hoofdstraat 15-17 is een van de percelen waarvan is geconcludeerd dat er een inbreiding kan plaatsvinden. Gelet op de behoefte aan senioren en/of starterwoningen is specifiek gekozen voor de ontwikkeling van deze woningen op het perceel centraal gelegen in Herpt.

De woningbouw aan de Hoofdstraat 15-17 vindt plaats binnen het gebied wat in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt. Daarnaast ligt het perceel binnen de stedenbouwkundige komgrenzen van Herpt. Hiermee is er sprake van een inbreidingslocatie.

Bij het ontwerp van het verkavelingsplan is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Uit onderzoek is gebleken dat er geen onevenredige schaduwwerking ontstaat op de naast gelegen woningen. Voor de beperking van uitzicht, woongenot en waardevermindering van de woning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Het plan heeft een beperkte omvang waarmee van een onevenredige toename van verkeersbewegingen in Herpt geen sprake is. Daarnaast liggen de Burg. Buijsstraat en de Hoofdstraat in het 30km-gebied. Randvoorwaarde is dat de parkeerdruk binnen het plangebied opgevangen moet worden. In het plan is rekening gehouden met de gebruikelijke parkeernorm, namelijk 1,8 parkeerplaatsen per woning. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen.

In de Inbreidingsvisie Herpt is duidelijk aangegeven welke kavels de komende 10 jaar in aanmerking komen voor bebouwing. Over de kavels ten zuiden van Hoofdstraat 18 is in de Inbreidingsvisie Herpt aangegeven dat deze open dienen te blijven vanwege cultuurhistorische waarde.

De huidige bestemming op het perceel Hoofdstraat 18 is "wonen". Bedrijfsmatige activiteiten, vanwege de categorie waarin de activiteiten zouden vallen, zijn niet toegestaan. Aan een uitbreiding van deze activiteiten zal de gemeente dan ook niet

meewerken. Vanwege de strijdigheid met de bestemming kan ook niet gesteld worden dat de eigenaar beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering.

3.4

Appellant heeft aan de Herptseweg 1 te Heusden een veehouderij.

In het voorontwerpbestemmingplan Herpt wordt de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling het Wielblok meegenomen als toekomstige beoogde bouwlocatie. Een nadere omschrijving van deze ontwikkeling wordt niet beschreven.

De geurzone van een agrarisch bedrijf is op basis van de melding in het kader van het Besluit Landbouw 100 meter. Een verordening van de gemeenteraad in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft hier geen invloed op. In verband met de nieuwe planologische situatie ligt de geurzone op 100 meter rond het bouwvlak. De geurzone van het agrarisch bedrijf aan de Herptseweg 1 verhindert de mogelijkheid van beoogde bouwlocatie het Wielblok.

Voor het woningbouwplan ontstaat strijdigheid met de beleidsregel Ruimte voor Ruimte omdat geen sprake is van inbreiding, maar het opofferen van open ruimte. Het beleid, ook provinciaal is juist gericht op het tegengaan van verstening van het buitengebied.

Namens de appellant verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan Herpt zodanig aan te passen dat de beoogde woningen niet binnen een straal van 100 meter vanaf de rand van zijn agrarisch bouwvlak zijn gelegen.

Reactie gemeente:

Voor de ontwikkeling "het Wielblok" wordt een afzonderlijke procedure doorlopen. Om die reden is de ontwikkeling uit het ontwerpbestemmingsplan Herpt verwijderd.

Het perceel aan de Herptseweg 1 heeft in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Heusden de bestemming "wonen". Om deze reden is de bestemming wonen opnieuw opgenomen.

3.5

In de ruimtelijke onderbouwing van Groenstraat 8 is op pagina 19 de tekening stedenbouwkundige invulling van de nieuwe woningen weer gegeven.

Op kavel 5 (blz. 19) is de woning met de lange gevel evenwijdig aan het Groenewoud ingetekend.

Dit type komt in de omgeving veelvuldig voor namelijk: Groenstraat 6; Groenstraat 5/7; Groenewoud 1 en Groenewoud 2 zijn panden met de lange gevel evenwijdig aan de straat. Vanwege de haast om de ruimtelijke onderbouwing bij de gemeente aan te leveren is dit niet meer door het bureau op de plankaart van de gemeente verwerkt.

Ik verzoek u de plankaart aan te laten passen overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing en het te bebouwen vlak op kavel 5 te draaien, en de lange gevel evenwijdig aan de rijweg projecteren.

Reactie gemeente:

Kavel 5 komt te vervallen, omdat deze woning gelegen is buiten het stedelijk gebied.

Gelet op de huidige stedenbouwkundig kom kunnen maximaal 3 woningen, naast de bestaande woning, gerealiseerd worden.

Appellant heeft inmiddels het ontwikkelingsplan aangepast; dit plan is in het ontwerpbestemmingsplan Herpt opgenomen.

3.6

Het bestemmingsplan voor Herpt betreft een conserverend bestemmingsplan. De bestemming van Hoofdstraat 9 wordt echter gewijzigd. In het oude (vigerende) bestemmingsplan had het perceel de bestemming "horecabedrijf". In het nieuwe plan is deze bestemming gewijzigd in de bestemming "gemengde doeleinden". Dit betekent dat er een uitbreiding plaatsvindt van de mogelijke bestemmingen, waaronder ook bestemmingen die veel verkeer kunnen gaan aantrekken. Wij willen graag weten welke afwegingen de gemeente heeft gemaakt om de bestemming uit te breiden. Zolang deze afweging niet is gemaakt, verzoeken wij de bestemming "gemengd" niet toe te kennen.

In paragraaf 5.2 is voor Hoofdstraat 9 nog specifiek de aanduiding "horeca" opgenomen. Door gemeente Heusden is gesteld dat de bestemming "horeca" in 1988 is opgenomen na gedegen afweging van belangen. Wij als omwonenden zien graag nogmaals een gedegen afweging van alle belangen om vast te stellen of de bestemming "horeca" nog wel te rechtvaardigen is.

Reactie gemeente:

Voor Hoofdstraat 9 is een bestemming "gemengd" opgenomen om de mogelijkheden om het pand een andere (meer gewenste) invulling te geven te vergroten.

Het pand is momenteel in gebruik voor logies. Dit gebruik past binnen de huidige bestemming van het perceel. Hiermee is te rechtvaardigen, waarom opnieuw horeca (van dezelfde categorie) mogelijk blijft.

Door omwonenden niet gewenst gebruik kan niet zonder meer wegbestemd worden. Bestaand legaal gebruik dient vanuit het oogpunt van rechtszekerheid van de eigenaar/gebruiker ook te worden bestemd.

Daarnaast kan het wegbestemmen van legaal gebruik nadelige financiële gevolgen hebben voor de gemeente. De gemeente is niet bereid om deze kosten op zich te nemen.

Indien de omwonenden met de eigenaar tot een geschikte nieuwe invulling van het pand kunnen komen, is de intentie van de gemeente om hieraan medewerking te verlenen. Vooruitlopend hierop namen wij ook de bestemming "gemengd" op.

3.7

Cliënt is van mening dat de geplande nieuwbouw afbreuk doet aan deze openheid en het zicht op het landschap wordt geblokkeerd.

Cliënt is van mening dat van inbreiding geen sprake is, maar van verlengen van het bestaande lint (lintbebouwing). Lintbebouwing is niet gewenst. De verbinding tussen de Hoofdstraat en de Burgemeester Buijsstraat is onwenselijk.

Onduidelijkheid over de ligging van de locatie. Het plan ligt ook aan de Burgemeester Buijsstraat.

Cliënt was verrast door de publicatie één dag voor de kerstvakantie waardoor weinig tijd beschikbaar is voor een zorgvuldige bestudering van de voorgenomen plannen.

Client voorziet parkeeroverlast bij het aantal van 11 woningen en een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat geen schade wordt aangericht aan flora en fauna en er daarom geen aanleiding is voor nader onderzoek is volgens cliënt voorbarig. Een onderbouwing van de bewering dat er geen beschermde soorten zijn, zal aangetoond moeten worden.

Reactie gemeente:

De woningbouw aan de Hoofdstraat 15-17 vindt plaats binnen het gebied wat in de Veordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt. Daarnaast ligt het perceel binnen de stedenbouwkundige komgrenzen van Herpt. Hiermee is er sprake van een inbreidingslocatie.

Om de landschappelijke openheid te behouden is er juist gekozen voor verdichting van het bestaand stedelijk gebied. Langs de randen van Herpt, en daarmee de rand van het stedelijk gebied, is juist gekozen voor beperkte bebouwing op grote kavels.

Het perceel in kwestie heeft geen huisnummer. Omdat het perceel tussen de Hoofdstraat 15 en 17 ligt, is het perceel daarom als Hoofdstraat 15-17 aangegeven.

De bekendmaking van de ter inzage legging is op 15 december 2010 op gebruikelijke wijze in het huis-aan-huis-blad de Scherper gepubliceerd. Daarnaast is er op 29 december 2010 een tweede (herhalings)publicatie geplaatst. Ook is de inzagetermijn vanwege de vakantieperiode met 2 weken (6 in plaats van 4 weken) verlengd.

In het inbreidingsplan is rekening gehouden met de parkeernorm die de gemeente Heusden standaard hanteert en daarnaast voldoet aan de CROW-norm. Het plan voldoet dan ook aan de parkeernorm en het parkeren wordt op het eigen perceel opgelost. Wij concluderen daarmee dat het inbreidingsplan niet tot onevenredige parkeerdruk elders in Herpt leidt.

De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast t.a.v. de flora en fauna. Op basis van de rapportage t.a.v. flora en fauna kan geconcludeerd worden dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat de flora en fauna niet noemenswaardig wordt aangetast.

3.8

Cliënt is van mening dat geplande bebouwing afbreuk doet aan de openheid en het zicht op het landschap.

Cliënt is van mening dat van inbreiding geen sprake is, beoogde bebouwing is het verlengen van bestaande lintbebouwing, lintbebouwing is niet gewenst. De voorgenomen bebouwing verbindt middels een hofje de Hoofdstraat met de Burgemeester Buijsstraat. Deze verbinding is onwenselijk.

In de ruimtelijke onderbouwing van het beoogde plan wordt gesproken over de locatie gelegen aan de Hoofdstraat, echter het plan ligt ook volledig aan de Burgemeester Buijsstraat.

Cliënt is verrast door de publicatie één dag voor de kerstvakantie waardoor weinig tijd beschikbaar voor een zorgvuldige bestudering van de voorgenomen plannen.

De voorgenomen bebouwing voorziet in maximaal 11 woningen, de parkeernorm is 1,8 parkeerplaatsen per woning, parkeeroverlast vóór het bedrijfspand van cliënt is een reëel gevaar.

Cliënt heeft een woning met daarachter gelegen een timmerwerkplaats met de daarbij behorende verkeersbewegingen en bedrijfsvoering. Woningen passen daarom niet tegenover het bedrijf van cliënt.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er geen schade wordt aangericht aan flora en fauna en er daarom geen aanleiding is om voor nader onderzoek is volgens de cliënt voorbarig.

Reactie gemeente:

De woningbouw aan de Hoofdstraat 15-17 vind plaats binnen het gebied wat in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt. Daarnaast ligt het perceel binnen de stedenbouwkundige komgrenzen van Herpt. Hiermee is er sprake van een inbreidingslocatie.

Om de landschappelijke openheid te behouden is er juist gekozen voor verdichting van het bestaand stedelijk gebied. Langs de randen van Herpt, en daarmee de rand van het stedelijk gebied, is juist gekozen voor beperkte bebouwing op grote kavels.

De verbinding tussen de Burgemeester Buijsstraat en de Hoofdstraat is beoogd als erf en zal als zodanig ingericht worden. Het ligt niet in de lijn van verwachting dat dit erf als drukke verkeersverbinding zal gaan werken. Zeker gelet omdat ook de bestaande wegen (Hoofdstraat en Burg. Buijsstraat) liggen binnen in een 30km-gebied.

Het perceel in kwestie heeft geen huisnummer. Omdat het perceel tussen de Hoofdstraat 15 en 17 ligt, is het perceel daarom als Hoofdstraat 15-17 aangegeven.

De bekendmaking van de inzagetermijn is op 15 december 2010 op gebruikelijke wijze in het huis-aan-huis-blad de Scherper gepubliceerd. Daarnaast is er op 29 december 2010 een tweede publicatie geplaatst. Ook is de inzagetermijn vanwege de vakantieperiode met 2 weken (6 in plaats van 4 weken) verlengd.

In het inbreidingsplan is rekening gehouden met de parkeernorm die de gemeente Heusden standaard hanteert en daarnaast voldoet aan de CROW-norm. Het plan voldoet dan ook aan de parkeernorm en het parkeren wordt op het eigen perceel opgelost. Wij concluderen daarmee dat het inbreidingsplan niet tot onevenredige parkeerdruk elders in Herpt leidt.

In het vigerende bestemmingsplan is voor uw perceel woonbestemming opgenomen. De bedrijfsactiviteiten in de vorm van een timmerwerkplaats zijn hiermee in strijd. Gelet op de aanwezige woningen naast de genoemde activiteiten zijn de bedrijfsactiviteiten niet te legaliseren. Op basis hiervan kan er geen sprake zijn van een belemmering van de woningbouwontwikkeling door deze bedrijfsactiviteiten of de daarbij behorende vervoersbewegingen.

De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast t.a.v. de flora en fauna. Op basis van de rapportage t.a.v. flora en fauna kan geconcludeerd worden dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat de flora en fauna niet noemenswaardig wordt aangetast.

3.9

Het voorstel omvat 11 woningen, hetgeen betekent dat er ruim 15 auto's te verwachten zijn en meer op enige termijn. De toch reeds smalle dorpsstraten kunnen deze verstedelijking slecht verwerken. Het markeren van 30Km-zone biedt geen oplossing zoals reeds lang bewezen wordt bij reeds bestaande markering en waar de snelheden altijd veel hoger zijn. Het is nu reeds normaal dat grotere auto's moeten wachten tot er plaats gemaakt is.

Ook nu moeten mensen bij familiegebeurtenissen hun auto soms 50 tot 100 meter verderop zetten, omdat buiten enkele eigen parkeerplaatsen alle parkeerplaatsen in de smalle dorpsstraten gevonden moeten worden, Dit ondanks dat in overleg ook privéparkeerplaatsen van burens gebruikt kunnen worden. Nu komen op een punt waar 6 woningen zijn er 11 bij. In een stadssituatie vind je zeker ook zoveel woningen op dezelfde ruimte. Echter, dan zijn er bredere straten voorhanden met ruime passeermogelijkheden.

Bijna alle voorzieningen zijn inmiddels uit Herpt verdwenen. Er resten nu nog een paar ambachtelijke bedrijfjes. Broodnodig in een omgeving met oude en vaak zeer oude huizen. Uiteraard ook belangrijk om het dorp nog een klein beetje levendig te houden. Er zijn al te veel "dode dorpen". Het is van groot belang dat men nog op enig vakwerk kan terugvallen en niet op allerlei onduidelijke klusbedrijven wordt teruggeworpen.

Gelet op het voorstaande verzoek ik U met inachtneming van gegeven feiten te besluiten tot het instellen van een situatiebeoordeling in dit verband teneinde toekomstige problemen te voorkomen.

Reactie gemeente:

In het inbreidingsplan is rekening gehouden met de parkeernorm die de gemeente Heusden standaard hanteert en daarnaast voldoet aan de CROW-norm. Het ontwikkelingsplan voldoet dan ook aan de parkeernorm en het parkeren wordt op het eigen perceel opgelost. Wij concluderen daarmee dat het inbreidingsplan niet tot onevenredige verkeers- en parkeerdruk elders in Herpt leidt.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan wordt een inventarisatie gemaakt van de huidige bestemmingen en het huidig gebruik van het percelen en opstallen. Mede op basis van deze inventarisatie wordt het nieuwe bestemmingsplan ingevuld.

Wanneer activiteiten op basis van wetgeving niet toegestaan kunnen worden, en dit gebruik in eerdere bestemmingsplan ook niet is vastgelegd, kunnen wij dit gebruik in het nieuwe bestemmingsplan niet opnemen.

3.10

Hierbij en daarmee tijdig moet ik bezwaar maken tegen het hiervoor genoemde voorstel, Dit om de volgende redenen.

1. In de voorstellen 1, 2 en 2C begint de voorgestelde bebouwing op resp, 4 en zelfs 3 meter van mijn woning (Burg. Buijsstraat 16)

Deze zuidzijde levert in feite de belangrijkste lichtinval in de woonkamer, En het zal zeker duidelijk zijn wat een waarschijnlijk blinde muur of wand daarvoor betekent op resp. 3,5 en 4,5 meter van het venster verwijderd.

Het feit van een blijvend verdonkerde woonkamer en met een zeker gedurende de maanden van herfst tot voorjaar een gedurende het belangrijkste deel van de dag geblokkeerd zonlicht zal een planschade-effect opleveren die het normaal maatschappelijk risico ruim overstijgt.

2. Het tot nu toe vrije uitzicht op het Zuiden zal in de voorstellen 1 en 2 vervangen worden door genoemde "blinde muur". Ook dit feit levert een grote vermindering van de waardering voor de kwaliteit van de woning.

Gelet op het voorstaande verzoek ik U met inachtneming van gegeven argumenten te besluiten tot de door U gegeven voorstellen 2A of 2B.

Reactie gemeente:

Voor de invulling van het perceel Hoofdstraat 15-17 is uitgegaan van bebouwingsvoorstel 2c.

Uit onderzoek naar de bezonning is gebleken dat er geen onevenredig grote belemmeringen, qua schaduwwerking, zijn voor de omliggende woningen.

Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, waaronder bijvoorbeeld aantasting van de privacy, als gevolg van deze ontwikkeling kan hiervoor een verzoek

om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.11

Volgens het bovengenoemde bestemmingsplan valt het perceel Groenstraat 12 binnen het plangebied Herpt. Ik verzoek u nogmaals te overwegen om het mogelijk te maken om in de tuin van mijn perceel een kleine seniorenwoning te mogen bouwen.

Mijn perceel valt niet onder agrarisch gebied en voldoet aan lintbebouwing binnen bestaande woningbouw. In het verleden is mij medegedeeld dat mijn perceel onder twee bestemmingsplannen zou vallen, maar aangezien het gehele perceel nu onder plangebied Herpt valt, lijkt mij dat er geen enkel bezwaar bestaat om hier alsnog een woning te realiseren.

Ik maak dan ook bezwaar tegen de invulling van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Groenstraat 12.

Volgens het bestemmingsplan valt het perceel van ca. 32 m breed gelegen aan de Groenstraat ten westen van Groenstraat 12 niet onder stedelijk gebied en heeft de bestemming agrarisch. Graag ontvang ik de bevestiging dat genoemd grondstuk de bestemming agrarisch behoudt en dat hierop nu en in de toekomst niet mag worden gebouwd. Ik heb ernstige bezwaren tegen eventuele bebouwing van dit perceel.

Reactie gemeente:

Groenstraat 12 betreft een perceel wat buiten de stedenbouwkundige komgrenzen ligt. Daarnaast ligt het perceel niet binnen "bestaand stedelijk gebied" zoals dat is aangegeven in de Verordening Ruimte van de provincie.

Op basis hiervan verlenen wij geen medewerking aan het realiseren van een nieuwe woning op dit perceel en kunnen wij geen extra bouwvlak opnemen voor dit perceel.

Het perceel gelegen ten westen van Groenstraat 12, behoort bij het agrarische bedrijf aan de Groenstraat 10. Op het perceel zit momenteel een agrarische bestemming, daarnaast ligt dit gedeelte van het perceel buiten de stedenbouwkundige komgrenzen van de gemeente en maakt het geen onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, zoals dat in de provinciale Verordening Ruimte is aangegeven.

Echter woningbouwontwikkeling in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling en/of landgoedontwikkeling is op dergelijke kavels wel mogelijk. Om deze reden is de ontwikkeling van het perceel toegestaan en werken wij mee aan het verzoek om ruimte-voor-ruimte-woningen te realiseren. Hiermee komt de agrarische bestemming met bebouwingsmogelijkheden op het perceel te vervallen.

3.12

Wijzigingsbevoegdheid

Ik verzoek u om in het ter visie liggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W op te nemen om het gehele perceel te herbestemmen tot woningbouw.

Wijziging zone beschermd stadsgezicht/schootsveld.

In het kader van de voorgenomen bedrijfsverplaatsing van Loonbedrijf Thomas Buijs en de herontwikkeling tot woningbouw op het perceel verzoek ik u hierbij de cultuurhistorische waardegrens op te schuiven.

Door de bovengenoemde herbestemming is een passende afronding van de kern Herpt mogelijk en is een nieuwe bestemming niet conflicterend met de omgeving. Dit wordt in de inbreidingsvisie onderschreven doordat het gehele perceel hiervoor is aangewezen. Daarnaast wordt benadrukt dat bedrijfsverplaatsing inclusief herontwikkeling op de huidige locatie voor het loonbedrijf een economische afweging is die alleen is te rechtvaardigen als het huidige perceel volledig kan worden herontwikkeld tot woningbouw.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming bedrijf te wijzigen naar de bestemming wonen. Het college is bevoegd om hier voorwaarden en eisen aan te verbinden. Uitgangspunt is daarbij dat een verzoek moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de bedrijfsverplaatsing in combinatie met de beoogde ontwikkeling van het perceel zal een afweging gemaakt moeten worden of het stadsgezicht danwel schootsveld verplaatst moeten worden.

Hiervoor moet eerst meer duidelijk zijn over de ontwikkelingsplannen voor het perceel. Daarnaast moet er sprake zijn van compenserende maatregelen. Voorwaarde is ook dat het aanpassen van het schootsveld / stadsgezicht geen precedentwerking kan veroorzaken. Op dit moment is er te weinig concrete informatie bekend om een afweging te maken.

3.13

Cliënten hebben pand aan de Hoofdstraat 17. Het betreft een gemeentelijk monument. Pand staat aan alle kanten vrij. Het gaat om een karakteristieke situatie die kenmerkend is voor Herpt. Cliënten hebben nooit anders begrepen dan dat deze situatie ook in de toekomst zo moest blijven.

Met de ontwikkeling van Hoofdstraat 15-17 met 11 woningen vindt een grove inbreuk op de karakteristieke situatie plaats.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt over de uitbreiding met 11 woningen daarentegen niet gesproken. Er is een pm. post opgenomen. Ook de ruimtelijke onderbouwing is hierin niet duidelijk.

Cliënten zijn van oordeel dat het plan om Hoofdstraat 15-17 te bebouwen op diverse punten in strijd is met de inbreidingsvisie Herpt.

Cliënten zijn van mening dat er is geen sprake van variatie in kavelgrootte en bebouwing die de karakteristiek ten goede komt. Er is ook geen sprake van een inbreiding op kavels die geen ruimtelijke of cultuurhistorische betekenis hebben.

In de ruimtelijke onderbouwing is niet ingevuld hoeveel parkeerplaatsen er komen. Het is dus ook niet duidelijk of aan de parkeernorm wordt voldaan.

De vraag is of er ook boerderijachtige bebouwing komt. Op de verbeelding is hiertoe geen beperking aangegeven. Er kunnen woningen gebouwd worden met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 7 meter. Dit is niet passend in de omgeving. Het is wenselijk om de hoogtes te beperken.

De bouw van 11 woningen in Herpt is niet passend, uitgaande van de Nota Volkshuisvesting. Cliënten hebben grote twijfels of er in Herpt wel vraag is naar starters- en seniorenwoningen.

Tenslotte wordt met het realiseren van de 11 starters- en seniorenwoningen het woongenot aangetast. De afstand van de nieuwe woningen tot het pand is zeer beperkt. De beperkte afstand veroorzaakt een schending van privacy, er is sprake van geluidsoverlast (stemgeluid) en stankoverlast. De cliënten vrezen dat hun woning aanzienlijk in waarde daalt na realisering van het plan. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënten stellen dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.

In de ruimtelijke onderbouwing is de tekst over flora en fauna gedeeltelijk ingevuld, maar toch wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van natuurwaarden. De tekst is onvolledig.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling van de woningen past binnen de Inbreidingsvisie Herpt. Het perceel is hier ook als zodanig als inbreidingslocatie benoemd.

De centrale open ruimte wordt gevormd door de percelen ten zuiden van Hoofdstraat 18. Het perceel Hoofdstraat 15-17 wordt in de bestaande situatie al omringd door bebouwing. Daarnaast staat op het perceel zelf al een schuur.

De zichtlijnen op de vesting Heusden betreft het zicht op vanaf de rand van Herpt op de vesting. Deze blijft in tact met de bebouwing van het perceel Hoofdstraat 15-17.

De bebouwingsdichtheid die op dit perceel wordt gehanteerd wijkt niet af van de dichtheid die elders in Herpt voorkomt. De kern Herpt is juist ontstaan door verdichting van het bebouwingslint.

Van variatie in kavelgrootte en bebouwing is wel degelijk sprake. Het plan voorziet in kleinere woningen voor de doelgroep starters en senioren. Er is juist gekozen om in en om het centrum van de kern te verdichten (kleinere kavels) uit te geven en aan juist aan de rand van de kern (meer openheid) om grotere kavels uit te geven.

Uitgaande van 11 starters en seniorenwoningen klopt het dat het hier niet gaat om ruime kavels, dit is ook niet gebruikelijk bij starters- en seniorenwoningen. In de ruimtelijke onderbouwing zal de tekst aangepast worden.

Qua afmeting en bouwvlakken is er met de beoogde woningen sprake van gangbare starters- en seniorenwoningen. Voor alle bestaande en nieuwbouwwoningen in Herpt wordt in het bestemmingsplan een standaard goothoogte en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter opgenomen. Met uitzondering van monumentale panden en plannen waarbij de aanvrager specifiek om andere hoogtes is verzocht.

Bij het nieuwbouw plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen. De maximale afmetingen leiden niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van de omwonenden.

In de ruimtelijke onderbouwing is bij de toelichting over de Nota Volkshuisvesting aangegeven dat de bouwopgave voor het gebied Groot Langstraat, waartoe Herpt behoort, op 354 woning ligt tot 2030. Circa 180 woningen hiervan zullen worden geraliseerd in Oudheusden. De bouwopgave die resteert voor de overige kernen is groot genoeg om de noodzaak van woningbouw in Herpt is daarmee aangetoond.

Uit het aantal aanmeldingen is te concluderen dat er voldoende starters en senioren zijn die in CPO verband een woning willen realiseren.

Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, waaronder bijvoorbeeld aantasting van de privacy, waardedaling van het pand, als gevolg van deze ontwikkeling kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing is op het punt flora en fauna aangepast. De conclusie is dat er geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de natuurwaarden.

3.14

Volgens het bovengenoemde bestemmingsplan valt het perceel Groenstraat 12 binnen het plangebied Herpt. Ik verzoek u nogmaals te overwegen om het mogelijk te maken om in de tuin van mijn perceel een kleine seniorenwoning te mogen bouwen.

Mijn perceel valt niet onder agrarisch gebied en voldoet aan lintbebouwing binnen bestaande woningbouw. In het verleden is mij medegedeeld dat mijn perceel onder twee bestemmingsplannen zou vallen, maar aangezien het hele perceel nu onder plangebied Herpt valt, lijkt mij dat er geen enkel bezwaar bestaat om hier alsnog een woning te realiseren.

Ik maak dan ook bezwaar tegen de invulling van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Groenstraat 12.

Reactie gemeente:

Zie beantwoording op reactie onder 3.11