

Commentaarnota

Behorende bij



bestemmingsplan '**Nieuwkuijk**'

Vastgesteld in de collegevergadering van 28 augustus 2012

Inleiding

Het Voorontwerp van bestemmingsplan 'Nieuwkuijk' heeft vanaf 10 november 2011 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 9 reacties ingediend. Uit het vooroverleg met instanties zijn 6 reacties ontvangen.

Beoordeling

Alle zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de ontvankelijke gegrond zijn bevonden en of ze aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen.
VROM-inspectie	Het voorontwerp geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen.
Waterschap Aa en Maas	Er wordt verzocht qua waterschapsbeleid te refereren aan het beheersplan 2010-2015 en de 8 beleidsuitgangspunten voor de watertoets.	Deze opmerking is verwerkt.	In de toelichting is de waterparagraaf (Hfd. 5.5) aangevuld.
	Aan de oostzijde van het pangebied is sprake van veel wateroverlast. Momenteel wordt in overleg met de gemeente onderzocht waar meer ruimte voor waterberging kan worden gecreëerd. Er wordt verzocht zoveel mogelijk rekening te houden met de reservering voor waterberging binnen het plangebied.	Dit wordt momenteel uitgewerkt maar heeft geen gevolgen of opgaven voor het bestemmingsplan.	Geen.
	Er wordt geadviseerd om kwantitatieve gegevens over verhardingstoename en eventuele –afkoppeling toe te voegen in de toelichting. Indien dit niet bekend is wordt verzocht in ieder geval op te nemen dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen plaats te vinden.	De huidige situatie is het ijkpunt voor de toename of afname in verhard oppervlak. Dat is ook het uitgangspunt van het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Er zullen geen ingrijpende veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van dit bestemmingsplan plaatsvinden. Gelet hierop is de waterparagraaf aangepast.	In de toelichting is de waterparagraaf aangepast.
	Er wordt geadviseerd ten aanzien van de leggerwatergang (in het noordwestelijk deel) voor keurzones een aanduiding ‘vrijwaringzone watergang’ op te nemen.	Voor zover gelegen in het plangebied hebben de gronden grenzend aan de watergang bestemming Groen of Verkeer-Verblijfsgebied. Daarmee wordt de	Geen.

		toegankelijkheid voldoende geborgd aangezien binnen deze bestemming niet gebouwd mag worden. Het is niet nodig een aanduiding op te nemen.	
	Er wordt gevraagd een eenduidige benaming voor 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen (artikel 5).	In artikel staat 'Water en waterhuishoudkundige doeleinden' dit moet zijn 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.	In artikel 5.1 sub f is 'doeleinden' vervangen in 'voorzieningen'.
Brandweer	Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied en de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten.	Niet van toepassing.	Geen.
	Indien een nieuwe ontwikkeling het vestigen van minder zelfredzame personen binnen het plangebied mogelijk maakt wordt geadviseerd met de Veiligheidsregio in overleg te treden.	Niet van toepassing.	Geen.
	Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen ligt wordt hiervan de actuele stand van zaken betreffende de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschreven.	Deze gegevens zijn mede gebruikt bij het opstellen van de veiligheidsparagraaf.	Geen.
Rijkswaterstaat	Er is geen bezwaar tegen het plan.	Niet van toepassing.	Geen.
Gasunie	Ten aanzien van de belemmeringstrook op de verbeelding voor de gasleiding in het plangebied wordt verzocht deze terug te brengen tot een zone van 4 m aan weerszijden van de leiding. Wettelijk bepaald is dit voldoende.	Er is nu een strook opgenomen van 5 m. deze wordt teruggebracht naar 4 m aan weerszijden van de leiding.	Op de verbeelding is de belemmeringstrook aangepast.
	Er wordt verzocht artikel 16.4 van de regels zodanig aan te passen dat ook het permanent opslaan van goederen binnen de	Deze opmerking is verwerkt.	In artikel 16.4.1 is sub f toegevoegd: het permanent opslaan van goederen.

	belemmeringstrook van de gasleiding zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan.		
	In de toelichting wordt vermeld dat een CAROLA berekening in uitvoering is. De paragraaf Externe veiligheid zullen wij bij het ontwerp nader bekijken.	In het ontwerp is de paragraaf Externe veiligheid geactualiseerd.	Geen.

Appellant	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
AJ van der Lee	1.	Er wordt verzocht om 2 bouwvlakken voor 2 vrijstaande woningen op te nemen voor de percelen tussen Pastoor Becxstraat 12 en 20. Gezien de breedte van het perceel (30 m) lijkt het appellant ruimtelijk goed mogelijk en inpasbaar. Dit past ook beter in het straatbeeld dan het nu opgenomen bouwvlak voor 1 woning met een toegestane breedte van 20 m.	Er is gebleken dat volgens het vigerende bestemmingsplan 2 woningen mogelijk zijn. Dit wordt aangepast op de verbeelding.	Op de verbeelding worden 2 bouwvlakken aangegeven.
		De voorgevel van het bouwvlak in het voorontwerp is gelijk gelegd met huisnummer 12. Hierdoor wordt de ruimte voor de woning erg ruim. Er wordt verzocht de voorgevel gelijk te leggen met de bestaande woningen 6a, 8 en 10. De afstand bedraagt dan geen 6,5 m maar 5 m.	Ruimtelijk gezien is het beter om de bouwvlakken op dezelfde lijn te leggen. Dit wordt aangepast op de verbeelding.	De bouwvlakken liggen op dezelfde lijn als de overige woningen in de straat.
JG van de Koppel	2.	Er wordt verzocht de bestemming Wonen gelegen achter zijn perceel Venbroekstraat 6 te veranderen in Tuin. In het vigerende bestemmingsplan was dat ook tuin en om te voorkomen dat er verrommeling ontstaat van dit gebied. Het zou betekenen dat op de percelen over de gehele diepte bebouwing is toegestaan, zelfs tegen tot	Het is niet de bedoeling om over de hele diepte bebouwing toe te staan. De bestemming Wonen wordt terug gelegd tot aan de bestaande bebouwing.	Op de verbeelding is de bestemming Wonen (erf) teruggebracht naar Tuin.

		perceel van appellant.		
L van der Sanden	3.	Er wordt verzocht de bestemming Tuin gelegen achter zijn perceel Pastoor Becxstraat 8 te veranderen in Wonen (bijgebouwen). Deze percelen grenzen straks direct aan het nieuwbouwplan Koesteeg (met bebouwingsmogelijkheden), waardoor deze percelen worden ingesloten. Er zijn geen redenen meer om dit perceel een tuinbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden te geven.	Achter het perceel van appellant ligt een toegangspad voor de woning Pastoor Becxstraat 14, vervolgens het betreffende perceel. In het vigerende plan had dit bestemming Tuin, als overgang naar het buitengebied. Aangezien hier nieuwe woningen komen met de achterkanten tegen het perceel, is er geen bezwaar de bestemming te veranderen. Wel dient een overkomst ten aanzien van eventuele planschade afgesloten te worden.	Op de verbeelding is de bestemming Tuin veranderd in Wonen (erf).
J van der Wielen, T van Eggelen, P Wilhart, J de Gouw	4.	Er wordt verzocht de in 2003 opgelegde bestemming Tuin van het gebied gelegen achter de percelen Onsenoortsestraat 14 t/m 30 er af te halen en te herleiden tot de oude situatie.	In de voorloper van het huidige bestemmingsplan Nieuwkuijk, het Uitbreidingsplan in hoofdzaak, was dit gebied aangegeven als toekomstig woongebied. Bij de vaststelling van het plan in 2001 bleek dat er geen behoefte was aan een ruimtelijke invulling van dit gebied. Ook bij deze actualisering is geen aanleiding de huidige bestemming te veranderen.	Geen.
J van de Water-Knippels	5.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het toestaan van de bouwhoogtes van 11 m. Er wordt verzocht dat dat niet gebeurt met de laagbouw in Nieuwkuijk.	Op de meeste plaatsen in het plangebied is in het huidige bestemmingsplan een goothoogte toegestaan variërend van 6 tot 7,7 m en een nokhoogte van 10 tot 11 m. Deze dient gerespecteerd te worden. Alleen op die plekken waar op basis van het bestemmingsplan en de feitelijke situatie een lagere bouwhoogte dient te worden aangehouden, is dit op de plankaart aangegeven.	Geen.
HJGM van Eggelen	6.	Er wordt verzocht de bestemming van het perceel naast Het Hof 25 te veranderen	Stedenbouwkundig zou op het perceel een nieuwe woning denkbaar zijn. Echter	Geen.

		<p>zodat hier een woning mogelijk is. De huidige bestemming is wonen (zonder een bouwvlak) en een woning zou hier prima passen.</p>	<p>ontstaat daarmee een woning die dicht bij de Poort van Heusden ligt, binnen de richtafstand van 300 m die voor de Poort van Heusden geldt. Daarmee kan eventueel toekomstig gebruik beperkt worden. Daarnaast zijn in de vastgestelde woningbouwplanning (2011 en verder) ruim voldoende woningen en zeker ook kavels voor vrijstaande woningen opgenomen. In deze planning zal nu geherprioriteerd moeten worden omdat het toegewezen contingent voor de gemeente Heusden is verlaagd. Dit betekent dat er zeker geen ruimte is om extra woningen toe te staan. Ook gezien de huidige woningmarkt is toevoeging van extra vrije kavels niet gewenst.</p>	
		<p>Er is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie gelegd op zijn perceel. Dit was in het vigerende plan niet het geval en is ook niet terecht omdat het terrein gedurende de jaren verstoord is onder meer door ruilverkaveling. Er wordt verzocht de dubbelbestemming te verwijderen.</p>	<p>In Nieuwkuijk is sprake van een reeds intensief bebouwd gebied, zodat bescherming van archeologische waarden niet doelmatig is te reguleren. Vanwege het toepassen van strakke bouwvlakken en de beperkte toegestane bebouwde oppervlakte vallen deze bouwvlakken onder de drempelwaarde die voor de archeologische bestemmingen is toegekend. Derhalve wordt voor Nieuwkuijk geen algemene beschermende regeling of bestemming opgenomen.</p>	<p>Op de verbeelding is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie van de verbeelding verwijderd.</p>
C van der Sanden	7.	<p>Deze reactie is inhoudelijk hetzelfde als bij punt 3 en betreft de percelen achter Pastoor Becxstraat 6a. Er wordt nog toegevoegd dat op het huidige perceel weinig mogelijkheden zijn voor een</p>	<p>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij punt 3.</p>	<p>Op de verbeelding is de bestemming Tuin veranderd in Wonen (erf).</p>

		bijgebouw.		
Fam EMJL van der Lee	8.	Er wordt gevraagd om een groter bouwvlak op te nemen voor Nieuwkuijksestraat 143 zodra er 3 aaneengebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd of een extra bouwvlak voor een nieuwe vrijstaande woning.	De bestaande woning is in het verleden gesplitst in twee woningen en wordt ontsloten via een pad (geen openbare weg) aan de Nieuwkuijksestraat. Stedenbouwkundig is het toestaan van een extra woning niet gewenst. De huidige woning is al 2e lijns bebouwing, zowel vanuit de Nieuwkuijksestraat als vanuit de Pastoor Bexstraat. Een verdere toename van 2e lijns bebouwing is niet gewenst. Daarnaast zijn in de vastgestelde woningbouwplanning (2011 en verder) ruim voldoende woningen en zeker ook kavels voor vrijstaande woningen opgenomen. In deze planning zal nu geherprioriteerd moeten worden omdat het toegewezen contingent voor de gemeente Heusden is verlaagd. Dit betekent dat er zeker geen ruimte is om extra woningen toe te staan. Ook gezien de huidige woningmarkt is toevoeging van extra vrije kavels niet gewenst.	Geen.
		Er wordt verzocht de bestemming Tuin van het perceel Nieuwkuijksestraat 143a te wijzigen in Wonen (erf). Omdat de percelen ruime afmetingen hebben en er alleen bebouwing aanwezig is die ruggelings verkaveld is kan dit ruimtelijk goed worden ingepast.	In het vigerende plan had dit bestemming Tuin, als overgang naar het buitengebied. Mede gelet op de komst van het nieuwbouwplan Koesteeg, is er ruimtelijk gezien geen bezwaar de bestemming te veranderen. Tot een afstand van 3 m achter de voorgevel blijft de bestemming Tuin gehandhaafd. Wel dient een overkomst ten aanzien van eventuele planschade afgesloten te worden.	Op de verbeelding is de bestemming Tuin veranderd in Wonen (erf).

LHJ van der Heijden	9.	Er wordt verzocht het perceel achter Venbroekstraat 3 aan te merken als bedrijf, dit in verband met de uitbreiding van het pand.	Het perceel ligt niet in het plangebied van Nieuwkuijk, maar in het bestemmingsplan van het Bedrijventerrein Nieuwkuijk. Dit verzoek dient dan ook in het kader van de procedure voor dat bestemmingsplan afgewogen te worden.	Geen.
		Er wordt verzocht de weg tussen Nieuwkuijksestraat 40 en 42 aan te merken als verkeer. Voor het bereiken van het perceel moet gebruik kunnen worden gemaakt van deze weg.	In het plangebied staan op meerdere plaatsen woningen op achterliggende percelen. Deze worden ontsloten via paden (geen openbare weg). Op de verbeelding zijn deze paden aangegeven met een aanduiding ontsluitingsweg binnen de woonbestemming. Er is geen aanleiding deze paden anders te bestemmen.	Geen.