

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



Ontwerpbestemmingsplan 'De Gorsen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 19 september 2017

Inleiding

Het voorontwerp van bestemmingsplan 'De Gorsen' lag vanaf 11 mei 2017 vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend. Het vooroverleg met instanties leverde vijf reacties op.

Beoordeling

Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de overlegreacties aanleiding geven tot bijstelling van het plan.

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	1a.	<p>Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:</p> <p>In de verantwoording van de treden van de Ladder voor Duurzame verstedelijking verwijst u voor trede 1 naar de Monitor woningbouw in de Langstraat. De actuele behoefte is daarbij niet gerelateerd aan de provinciale bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose 2017. Het is ons niet bekend wat er in genoemde monitor staat. Wel kunnen wij aangeven dat voor trede 1, kijkend naar de regionale woningbouwafspraken (RRO van december 2016), het aantal van 100 woningen passend is binnen deze afspraken en dat daarmee kwantitatief met het plan wordt voorzien in een behoefte.</p>	<p>De onderligger voor de gemeentelijke woningbouwplanning is uiteraard de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose. De verantwoording van de trede heeft plaatsgevonden op basis van de regionale woningbouwafspraken (RRO van december 2016). Dit wordt verduidelijkt in de toelichting.</p> <p>Daarnaast is er de genoemde monitor, waar aanvullend naar wordt verwezen. Deze monitor is een product van de regionale afstemming tussen de drie Langstraatgemeenten Loon op Zand, Waalwijk en Heusden en gaat achtereenvolgens in op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitgangspunten van de Ladder van Duurzame verstedelijking. Deze ziet toe op een zorgvuldig ruimtegebruik; - het kwalitatief en kwantitatief programma en de woningvraag zoals geformuleerd in de meest recente woningbehoeften onderzoeken; - vergelijking van de drie gemeentelijke woningbouwplanningen. Jaarlijks stellen de Brabantse gemeenten in opdracht van de provincie Noord-Brabant hun woningbouwplanning op. Woningbouwinitiatieven (hard en zacht) worden hierin nader getypeerd; - conclusies over de drie bovenstaande lijnen in hun onderling verband, voor de drie gemeenten afzonderlijk en in Langstraatverband; - de uitgangspunten voor de toekomst. Welke belangrijke aandachtspunten voor de toekomst halen we uit deze monitor. 	De toelichting is verduidelijkt wat betreft trede 1 van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
	1b.	Voor wat betreft trede 2 geldt dat de ontwikkeling grotendeels binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. In de verantwoording geeft	Ten gunste van een goede spreiding van woningen binnen de gemeente Heusden is naar voren gekomen dat voor de kern Elshout tot en met 2026 behoefte is	De toelichting is nader onderbouwd wat

	<p>u aan, dat er momenteel verder geen locaties in het bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn. Niet duidelijk is of daarbij alleen de kern Elshout in ogenschouw genomen wordt, of de totale mogelijkheden binnen de gemeente Heusden. Volgens de woningbouwmatrix (2016) zijn er in de kern Elshout 75 woningen op herstructureringslocaties in de kern mogelijk, voor het totaal zijn er voor ruim 1.400 woningen in Heusden aan mogelijkheden voor inbreiding. Te stellen dat er verder geen mogelijkheden zijn voor inbreiding, achten wij daarmee nog onvoldoende gemotiveerd.</p> <p>Trede 2 van de Ladder is ons inziens dan ook nog onvoldoende onderbouwd, waarbij niet duidelijk is aangegeven hoe het plan tegemoet komt aan zorgvuldig ruimtegebruik, zoals bedoeld in artikel 3 van de provinciale Verordening ruimte.</p>  <p>Afbeelding Verordening ruimte; de kern Elshout met bestaand stedelijk gebied (donkerpaars) en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (lichtpaars).</p>	<p>aan 100 woningen. Deze behoefte wordt onderschreven, zoals hiervoor verwoord bij punt 1a. Elshout kenmerkt zich als een dorpslint met aaneengesloten bebouwing en ten zuiden een uitbreidingswijk waarop nu (gefaseerd) wordt aangesloten. Er zijn verder geen inbreidingslocaties aanwezig, die vallen in bestaand stedelijk gebied van Elshout, om in deze behoefte te voorzien (zie ook afbeelding hiernaast).</p> <p>In feite ligt elke toekomstige woning(bouwlocatie) in de kern Elshout buiten bestaand stedelijk gebied. Dit geldt ook voor de genoemde 75 woningen op herstructureringslocaties in de kern Elshout. Waarbij moet worden opgemerkt dat in deze woningbouwplanning met deze term eigenlijk bedoeld is 'flexibele locaties' en dit aantal betreft een indicatie. Deze locaties liggen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zodat hier dezelfde verantwoording aan ten grondslag ligt.</p> <p>Genoemde 75 woningen zijn pas voorzien vanaf 2026 e.v. en betreffen locaties die momenteel niet beschikbaar zijn om voorliggende woningopgave te realiseren.</p> <p>Over de benutting van inbreidingslocaties in de gemeente wordt verder opgemerkt, dat uit artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro niet volgt dat eerst alle (mogelijke) inbreidings- en transformatielocaties moeten worden bebouwd voordat tot uitbreiding kan worden besloten. De gemeente kan ervoor kiezen om uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidings- en transformatielocaties zijn benut als de actuele regionale behoefte groter is dan waaraan kan worden voldaan binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied</p>	<p>betreft trede 2 van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.</p>
--	---	---	---

			<p>van de gemeente zijn meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling danwel recent tot ontwikkeling gebracht. Al deze locaties voorzien in de opvang van een deel van de regionale behoefte. Andere grote braakliggende locaties binnen bestaand stedelijk gebied, die kunnen voorzien in de realisatie van grondgebonden woningen, zijn momenteel niet beschikbaar. De nog beschikbare ontwikkellocaties betreffen kleine inbreidingslocaties waarop wellicht in de toekomst een klein aantal woningen kan worden gerealiseerd. Deze locaties zijn echter onvoldoende groot c.q. in aantallen te klein om de voorliggende woningbouwopgave te realiseren.</p> <p>In redelijkheid kan ervan uit worden gegaan dat binnen de planperiode van tien jaar behoefte bestaat aan de woningen die het plan Elshout op deze locatie mogelijk maakt.</p>	
	1c.	In de toelichting is Trede 3 van de oude Ladder toegelicht; deze is in de aangepaste Ladder niet meer van toepassing.	Het is juist dat dit per 1 juli is veranderd. De toelichting zal worden geactualiseerd op dit punt.	De toelichting is geactualiseerd wat betreft de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
	1d.	Voorts is voor het totale bestemmingsplan één bestemming 'Woongebied' opgenomen, zonder fasering. Het opnemen van een fasering voor een plan van deze omvang bij de kern Elshout, is naar ons oordeel aan de orde en biedt ook de mogelijkheid te anticiperen op mogelijkheden voor inbreiding of herstructurering in Elshout of elders in de gemeente Heusden.	In de Woningbouwplanning 2016 en verder van de gemeente is voorzien in de bouw van 30 woningen t/m 2020, 50 woningen tussen 2021-2025 en 20 woningen na 2026. De ontwikkelaar gaat het plan gefaseerd uitvoeren volgens deze planning. Het wordt niet noodzakelijk geacht deze fasering verder planologisch vast te leggen: een ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van het totale plan is gegeven en de impact van het totale plan op de omgeving is gewogen. Het plan is bovendien flexibel van opzet zodat ingespeeld kan worden op de marktvrage.	Geen.

			<p>Verder is bij de inloopavond van het voorontwerp bestemmingsplan in mei jl. gebleken dat er voldoende interesse bestaat in wonen in Elshout.</p> <p>Ten slotte blijkt, zoals aangegeven bij punt 1b, dat er geen mogelijkheden zijn om te anticiperen op mogelijkheden voor inbreiding of herstructurering elders in Elshout.</p>	
	1e.	<p>Tevens willen wij u adviseren om in het (ontwerp-) bestemmingsplan een onderbouwing mee te nemen met betrekking tot de ontsluiting van De Gorsen, die gaat lopen via de randweg van en naar de A59, in het kader van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL).</p>	<p>Er is overleg geweest met de provincie, aangezien de ontsluiting van De Gorsen plaatsvindt via de bestaande infrastructuur van Elshout en niet via een randweg. Hieruit bleek dat werd bedoeld of er rekening is gehouden met de GOL. Hierop is aangegeven dat in de verkeersberekeningen van de GOL rekening is gehouden met de kern Elshout inclusief voorliggende woningopgave als ruimtelijke ontwikkeling.</p>	Geen.

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Waterschap Aa en Maas	2.	<p>Bij de uitwerking van het ruimtelijk plan De Gorsen vraagt het Waterschap de beleidsregels van de keur te respecteren. Verder zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt;</p> <ul style="list-style-type: none"> - het benoemen van de B- en C-watergangen en hoe hiermee om te gaan; - verder ingaan op GHG (gemiddelde hoogte grondwaterstand) en aangeven welk bouwpeil gehanteerd wordt; - wat zijn de consequenties voor wijzigingen in afwatering en drooglegging voor omliggende percelen van derden; - sterke voorkeur om gronden langs A-watergang vrij te houden om in de toekomst aanpassing in de watergang door te kunnen voeren; - verduidelijken hoeveel dammen met duikers zijn gepland gelet op sterke voorkeur voor functionele inrichting met minimaal aantal duikers; - vermelden dat alle water wordt geborgen op openbaar terrein (dit heeft ook de voorkeur van het Waterschap). 	Er is overleg geweest met de ontwikkelaar en het waterschap, waarbij de civieltechnische uitwerking en waterbergingsberekening nader is besproken en verduidelijkt. Dit is verwerkt in een aangepaste versie van het rapport Waterbergingsberekening, dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan als bijlage 4.	In de waterparagraaf van de toelichting is verwezen naar het overleg. Het rapport Waterbergingsberekening (bijlage 4) is aangepast.
Rijks-waterstaat	3.	Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland. U zult vanuit Rijkswaterstaat Zuid Nederland dan ook geen reactie ontvangen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Regionale brandweer	4.	Er is geen reden voor het geven van een aanvullend advies. Wij hebben geconstateerd dat onze eerdere reactie goed in het plan terecht gekomen is.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Gasunie	5.	Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.