

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Donkhof Haarsteeg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2015

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Donkhof Haarsteeg' lag vanaf 6 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix staat in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot bijstelling van het plan.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Er is geen zienswijze ingediend over de provinciale belangen.	Niet van toepassing.	Geen.
Waterschap Aa en Maas	Er is geen zienswijze ingediend over de belangen van het waterschap.	Niet van toepassing.	Geen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Beerens Advies, namens de erven Van Oijen-Kouwenberg	1.1	<p>Er wordt verzocht het plangebied uit te breiden met het deel van het perceel van de erven, dat direct grenst aan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt daaraan een directe bouwmogelijkheid danwel een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van 4 tot 6 woningen toe te kennen. Als argument wordt genoemd dat de locatie in het verleden in het bestemmingsplan 'Haarsteeg Herziening 2006' was opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en dat met de erven niet actief is gecommuniceerd over het nadien verlaten van deze voorgenomen woningbouwontwikkeling. Bovendien is sprake van het alsmaar over elkaar heen buitelen van verschillende bestemmingsplannen: binnen een tijdsbestek van 10 jaar 4 bestemmingsplannen. De communicatie is ondoorzichtig en gebrekkig. Als inhoudelijke argumentatie wordt genoemd dat geen sprake is van een goede ruimtelijke</p>	<p>De gekozen begrenzing van het bestemmingsplan stemt overeen met een concreet beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse. Uit de toelichting blijkt dat deze ontwikkeling, zelfstandig beoordeeld, voorstelbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij is gekeken naar zaken als de benodigde ontsluiting, bodemgesteldheid, aansluiting op bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet. De begrenzing valt samen met de begrenzing van de kadastrale percelen sectie N, nrs. 5104 (ged.) en 1331, die in eigendom zijn van de gemeente. Niet valt in te zien dat de gekozen begrenzing vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening danwel in juridisch opzicht onjuist zou zijn. Primair al om deze reden wordt geen aanleiding gezien tot aanpassing van de plangrens.</p> <p>De locatie maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Haarsteeg Herziening 2006' en is nadien opgenomen in het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied'. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' staat een opsomming van daarvoor binnen het plangebied geldende bestemmingsplannen. Uit deze opsomming</p>	Geen.

ordering: voor de grens van het plangebied is geen ruimtelijke afweging gemaakt maar is de eigendomssituatie bepalend geweest. Er resteert een strook van 20 meter breed met een agrarische bestemming, die niet zelfstandig kan functioneren. Deze is aan 3 zijden omsloten door woonbebouwing, waardoor een woonbestemming meer voor de hand ligt. Er kan worden gekomen tot een goede afronding van de dorpsrand;

kon de opname van deze locatie in het plangebied worden afgeleid. Bovendien is het plangebied van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' in de bekendmakingen destijds inzichtelijk gemaakt. Bij inzage van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heusden' kon worden vastgesteld dat de woningbouwontwikkeling ter plaatse was verlaten. De Wet ruimtelijke ordening kent geen verplichting tot persoonlijke kennisgeving van de terinzagelegging aan alle zakelijk gerechtigden op de in het plangebied begrepen grond. Er is in deze ook geen verwachting gewekt dat men persoonlijk op de hoogte zou worden gesteld. Het behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van rechtzoekenden om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan kan men bovendien geen bezwaren aanvoeren die feitelijk zijn gericht tegen een voorafgaand bestemmingsplan. Bestemmingen van gronden moeten binnen 10 jaar na de vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw worden vastgesteld. Binnen 10 jaar betekent dat ook bijvoorbeeld al na een jaar tot vaststelling van een nieuw plan gekomen kan worden. Slechts de overschrijding van de termijn van 10 jaar is gesanctioneerd. Dat voor onderhavige locatie meermaals en ruim binnen de 10 jaren termijn is gekomen tot een herziening van het bestemmingsplan, is geoorloofd. Belanghebbenden hebben hiervan via de officiële bekendmakingen kennis kunnen nemen.

Het voorliggende bestemmingsplan doet verder geen afbreuk aan de bestaande gebruiksmogelijkheden

		van het perceel van de erven, zodat de bestaande bestemming in beginsel ongewijzigd kan blijven. Ook in de bestaande situatie grenst het perceel aan woonbebouwing. Voor het perceel van de erven vond nog geen deugdelijk onderzoek plaats (te denken aan bijvoorbeeld bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, verkeer, stedenbouwkundig) op basis waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid voldoende beoordeeld kan worden. De financiële uitvoerbaarheid is evenmin geborgd. Zowel bij de vaststelling van een directe woonbestemming als bij de vaststelling van een wijzigingsbevoegdheid moet beoordeeld zijn dat de woningbouw vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Secundair om deze redenen wordt geen aanleiding gezien tot aanpassing van de plangrensen.		
	1.2	Als woningbouw op het perceel van de erven niet mogelijk wordt gemaakt, wordt verzocht een voorwaarde op te nemen over de landschappelijke inpassing van het plan aan de zijde van het perceel van de erven.	Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt omgeven door bestaande bebouwing, voornamelijk woonbebouwing. Het perceel van de erven kent een vergelijkbare ligging. Het plan brengt als zodanig hierin geen verandering. Het plan past binnen de bestaande omgeving zonder dat daarvoor aanvullende landschappelijke inpassing nodig is.	Geen.
De heer en mevrouw Van Falier, Priemsteeg 43	2.1	Er wordt verzocht om het plangebied van het bestemmingsplan niet uit te breiden met een directe woningbouwmogelijkheid op de gronden achter Haarsteegsestraat 15 en 15a (zoals genoemd in zienswijze 1.1). Dit zou leiden tot een daling van woongenot en een waardedaling van het perceel Priemsteeg 43.	De genoemde woningbouwmogelijkheid wordt niet opgenomen in dit plan.	Geen.
	2.2	Voor het gebied achter de woning	Er is geen wijzigingsbevoegdheid naar wonen	Geen.

		Priemsteeg 43 is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Om dezelfde redenen als genoemd onder 2.1 wordt verzocht deze te verwijderen.	opgenomen in dit plan.	
A.L. de Graaff, Haarsteegsestraat 25	3.1	Het betreft percelen in eigendom van de gemeente, waarop alleen woningbouw mogelijk wordt langs een in de lengterichting te realiseren straat. Een dergelijke constructie is ongewenst. Er ontstaat een doodlopende weg op een lengte van maar liefst 210 meter vanaf de Haarsteegsestraat. Er ontstaat een eenzijdig woningbestand, in het lagere koop/huursegment, waardoor verpaupering op de loer ligt. Er is sprake van gelegenheidsplanologie en de voorgenomen bouw strookt niet met een bouwclaimovereenkomst.	Aan de westzijde van het plangebied is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. De realisering van een weg is daar voorzien. Het is echter niet zondermeer noodzakelijk dat alle woningen aan deze weg en op deze weg georiënteerd zullen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' is een flexibele realisering van woningen mogelijk, er is geen plicht tot de realisering van de voorgevel van de woningen in de voorste bouwgrens. Ook binnen de bestemming 'Wonen' kunnen voorzieningen voor verkeer en verblijf worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is ter plaatse al sprake van een doodlopende weg waaraan woningen zijn gesitueerd, die niet aan de Haarsteegsestraat liggen. Zo ligt ook de woning van betrokkene op een afstand van circa 100 meter vanaf de Haarsteegsestraat. De nieuwe situatie borduurt voort op de bestaande situatie ter plaatse. Van een eenzijdig woningaanbod is geen sprake, daar de kern Haarsteeg overwegend bestaat uit duurdere vrije sector woningen en de beoogde woningen dus juist bijdragen aan een variatie in het woningaanbod. Bovendien betekent de bouw van goedkopere woningen niet, dat de woonomgeving zal verpauperen. Wat er ook zij van de stelling van betrokkene een onderbouwing daarvoor en ruimtelijke relevantie ontbreekt. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling moet verder los gezien	Geen.

		worden van de in het verleden met de projectontwikkelaar gesloten overeenkomst. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door wie de ontwikkeling gerealiseerd gaat worden is ruimtelijk niet relevant. Hoe bouwclaims gestalte krijgen, valt buiten de orde van dit bestemmingsplan.	
3.2	De opgenomen parkeernorm van 1,8 parkeerplaats/woning is te laag, kijkende naar de bestaande parkeerdruk, de doelgroep en de (on)mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.	De CROW heeft parkeerkcijfers ontwikkeld. Deze kencijfers zijn gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het parkeerkcijfer is inclusief bezoekersparkeren. De CROW geeft voor dit geval een (min.) parkeerkcijfer van 1,6 per woning. De opgenomen parkeernorm van 1,8 is dus hoger dan hetgeen uit deze kencijfers voortvloeit en daarmee wordt in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien.	Geen.
3.3	De zin van uitbreiding van het woningaanbod wordt betwijfeld, kijkende naar het rapport 'Balans van de leefomgeving 2014'. Leegstand dreigt.	Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant van 2014, die als onderligger is gebruikt voor de gemeentelijke woningplanning, blijft Heusden qua inwonertal groeien en zal de woningvoorraad in Heusden zelfs relatief meer moeten groeien. Uit onderzoek bleek verder dat er behoefte is aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen in Haarsteeg. De voorgenomen ontwikkeling sluit zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte aan. De vrees voor leegstand wordt niet gedeeld.	Geen.
3.4	Bij besluit van 18 december 2012 heeft de raad de locatie Donkhof uit de NIEGG genomen en ondergebracht bij de	De invoering van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' noodzaakt ook tot een herbezinning op de in ontwikkeling te nemen locaties. Er kan	Geen.

	gemeentelijke eigendommen tegen een reële waarde. Hieraan lag de verwachting ten grondslag dat de eerste 10 jaren niet gebouwd zou worden. Er is sprake van zwalkend en willekeurig beleid.	hierdoor sprake zijn van een gewijzigde prioritering en daarmee de invullingstermijn. Het grondbeleid is in principe volgend op het volkshuisvestings- en het ruimtelijke ordeningsbeleid. Het besluit van 18 december 2012 staat niet in de weg aan het in ontwikkeling nemen van de locatie, nu dat vanuit volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordeningsoogpunt wenselijk is.	
3.5	Bij doorgang van de plannen zal een aanvraag om planschadevergoeding worden gedaan. Dit neemt niet weg dat woongenot teniet wordt gedaan.	In de Wet ruimtelijke ordening staat welke regels van toepassing zijn voor de compensatie van planschade vanwege een planologische maatregel. Een tegemoetkoming in planschade kan pas worden aangevraagd wanneer de planologische maatregel onherroepelijk is. Of sprake is van schade, die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, zal pas op basis van een dergelijk verzoek worden beoordeeld.	Geen.
3.6	De woningbouw ligt op amper 25 meter van een tuinbouwbedrijf. Vanuit milieu-oogpunt is dit wellicht niet wenselijk.	Het Besluit glastuinbouw is vervallen en vanaf 1 januari 2014 vallen glastuinbouwbedrijven voor de milieutoetsing onder het (algemene) Activiteitenbesluit. Vaste afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen van derden zijn daarin vervallen. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn glastuinbouwbedrijven te typeren als categorie II-bedrijven. Voor deze bedrijven wordt in geval van een rustige woonwijk als richtafstand 30 meter gegeven en in geval van een gemengd gebied wordt als richtafstand zelfs slechts 10 meter gegeven. De kortste afstand van de kas tot aan de grens van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' bedraagt hier circa 40 meter. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, alsmede de eventuele	Geen.

		<p>bedrijfsvoering in de kas, is daarmee geborgd. Overigens is de kas eigendom van de gemeente, en zal ook vanuit deze positie de benodigde regulering in de bedrijfsvestiging ter plaatse worden aangebracht.</p>	
	<p>3.7 De Donkhof is ongeschikt om als ontsluitingsweg te fungeren voor de geplande 16 woningen. In de bestaande situatie is passeren al nagenoeg onmogelijk en de parkeerruimte staat onder druk, met als gevolg parkeren op de draaikom of op het gazon.</p>	<p>De bestaande weg Donkhof is een erftoegangsweg. In de nieuwe situatie blijft de functie van deze weg ongewijzigd. De bestaande weg is niet in het plangebied opgenomen, maar maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Haarsteeg'. In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden van 2012 (GVVP) staan (in de bijlagen 6 en 7) uitgangspunten voor de realisering//instandhouding van duurzaam veilige erftoegangswegen. De in het bestemmingsplan 'Haarsteeg' opgenomen verkeersbestemming biedt voldoende mogelijkheden voor de inrichting/aanpassing van de bestaande Donkhof conform deze uitgangspunten. De in deze verkeersbestemming opgenomen grond is volledig in eigendom van de gemeente, zodat ook vanuit die optiek geen belemmering bestaat voor het creëren van een duurzaam veilige erftoegangsweg. De in het plangebied 'Donkhof Haarsteeg' opgenomen bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied' heeft een minimale breedte van 5 meter. Binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden ook mogelijkheden geboden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Al deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Heusden. Voornoemde maatvoering is ruimschoots voldoende om te kunnen voldoen aan de in het GVVP neergelegde uitgangspunten voor een erftoegangsweg. Ter borging van een adequate verkeersontsluiting zal een voorwaardelijke verplichting aan de regels worden</p>	<p>Regels: Aan artikel 4.4. wordt een tweede lid toegevoegd dat een voorwaardelijke verplichting voor een adequate verkeersontsluiting bevat. In artikel 1 wordt het begrip verkeersontsluiting toegevoegd.</p>

			toegevoegd. In de parkeerbehoefte zal worden voorzien (zie beantwoording onder zienswijze 3.2).	
Achmea Rechtsbijstand, namens de heer F.W.H. van Oijen, Haarsteegsestraat 15	4	Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van de heer Van Oijen: vanuit de nieuwe woningen zal men zowel in de tuin als in de woning Haarsteegsestraat 15 kunnen kijken, waardoor de privacy wordt aangetast. Het vrije uitzicht zal verloren gaan. Er zal direct zicht ontstaan op de te realiseren woningen.	De situering en de afstand van de woning Haarsteegsestraat 15 ten opzichte van de in het plangebied te bouwen woningen is zodanig dat geen of nauwelijks zicht op elkaar zal bestaan. De woning Haarsteegsestraat 15 heeft een achtertuin met een diepte van meer dan 50 meter. Slechts vanuit het achterste gedeelte van deze tuin kan mogelijk een (zijdelijks) zicht ontstaan op de woningen in het plangebied. Het vrije uitzicht op het achtergelegen weiland (de in zienswijze 1.1 benoemde gronden van de erven Van Oijen) blijft ongewijzigd bestaan. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd.	Geen.
De heer Van der Heijden en mevrouw Lardinois, Priemsteeg 49	5.1	Het gebied achter de woning Priemsteeg 49 heeft een open karakter met 'plukken' groen. Gevraagd wordt om zoveel mogelijk behoud van dat karakter en daarom geen medewerking te verlenen aan het verzoek/zienswijze tot extra woningen (zoals genoemd in zienswijze 1.1).	De genoemde woningbouwmogelijkheid wordt niet opgenomen in dit plan.	Geen.
	5.2	Verzocht wordt de woningbouw te laten passen in de omgeving. Bijvoorbeeld door deze te laten omringen door een bomenrij. Ook de goot- en bouwhoogte zou verlaagd moeten worden, kijkende naar de opzet van de bestaande woningen (uitgezonderd de appartementen van Donkhof).	Voor wat betreft de landschappelijke inpassing in de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.2. De standaard maximale goot- en nokhoogte in nagenoeg de hele gemeente Heusden is 7 en 11 meter. De opgenomen hoogtematen zijn conform deze standaard. Ook voor de omringende woningen, waaronder de woning van betrokkenen, staat in het bestemmingsplan 'Haarsteeg' een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter. Feitelijk verschil in hoogten komt meer voor in de oude kern Haarsteeg. Dit kan ook juist bijdragen aan de dorpse sfeer. De	Geen.

			<p>hoogte wijkt niet dusdanig af van bestaande feitelijke hoogten van nabijgelegen woningen dat deze er niet bij zou passen. Verder bedraagt de afstand tussen de grens van het bouwvlak van de beoogde woningbouwontwikkeling en de perceelsgrenzen van Priemsteeg 43 t/m 51 circa 40 meter. De afstand van de grens van het bouwvlak tot de achterste zijde van de woningen Priemsteeg 43 t/m 51 bedraagt meer dan 70 meter. Gelet op deze afstanden van de woningen (en de tuinen) tot de woningbouwontwikkeling zal geen sprake zijn van een onevenredige vermindering van uitzicht en privacy. Een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter wordt ter plaatse dan ook toelaatbaar geacht.</p>	
L. Koks, Priemsteeg 47	6.1	<p>Woningbouw op de gronden achter het perceel Priemsteeg 47 zal een grote impact hebben op het woongenot van betrokkene. Verzocht wordt om de uitbreiding van woningbouw door de erven Van Oijen-Kouwenberg niet toe te staan (zoals genoemd in zienswijze 1.1).</p>	<p>De genoemde woningbouwmogelijkheid wordt niet opgenomen in dit plan.</p>	Geen.
	6.2	<p>Gevraagd wordt de bouwhoogte van de geplande woningen te verlagen.</p>	<p>Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.2.</p>	Geen.
J. van Helvoort, Nobellaan 11	7	<p>Aansluitend aan de bebouwing van de Donkhof in Haarsteeg huurt de heer Van Helvoort van de gemeente een stuk grond voor zijn hobby volkstuin. Bij wijze van compensatie is dit destijds gehuurd. Daarbij is beloofd dat deze grond levenslang gebruikt zou mogen worden. De heer Van Helvoort heeft dit (verwaarloosde) stuk grond persoonlijk op orde gebracht. Met</p>	<p>Het volkshuisvestelijk en algemeen belang wegen zwaarder dan het particuliere belang van betrokkene tot de continuering van zijn volkstuin ter plaatse. De beoogde realisering van een bestemmingsplan vormt een legitieme reden voor de opzegging van een huurovereenkomst. De opzegging van de huurovereenkomst en de naleving van eventuele andere afspraken betreffen een privaatrechtelijke (huur) aangelegenheid. De huurzaak staat los van</p>	Geen.

veel plezier heeft betrokkenen zijn vrije tijd
ter plaatse doorgebracht.

deze bestemmingsplanprocedure en hierop wordt in
dit kader dan ook niet nader ingegaan.