

Nota inspraak en overleg

Behorende bij

bestemmingsplan **'Haarsteeg'**

Vastgesteld in de collegevergadering van 25 november 2014

Inleiding

Het voorontwerp van bestemmingsplan 'Haarsteeg' heeft vanaf 4 september 2014 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal drie inspraakreacties ingediend. Uit het vooroverleg met instanties zijn vijf reacties ontvangen.

Beoordeling

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix staat in hoeverre de inspraakreacties hebben geleid tot bijstelling van het plan.



Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	In verhouding tot het provinciaal ruimtelijke beleid geeft het voorontwerp geen aanleiding tot opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Waterschap Aa en Maas	Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Haarsteeg'.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Regionale Brandweer Brabant Noord	In het kader van Externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Gasunie	Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding en heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Enexis	Enexis voorziet qua elektriciteit en gas geen problemen/belangen v.w.b. het bestemmingsplan Haarsteeg.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
A.L. de Graaff, Haarsteegsestraat 25	1a.	De publicatie vermeldt dat het een conserverend plan betreft, echter er is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor twee percelen ter hoogte van Donkhof. De publicatie is onvolledig cq misleidend.	In het huidige bestemmingsplan Haarsteeg 2006 is nu ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (het nieuwe gebied van de wijzigingsbevoegdheid is hoogstens beperkter). In die zin is het plan niet veranderd.	Geen.
	1b.	Op de betreffende percelen is alleen woningbouw mogelijk langs een, in lengterichting te realiseren, doodlopende straat. Dit is onwenselijk. Als hier al gekozen moet worden voor een uitbreiding, dan zou het gehele gebied ten westen van de Priemsteeg in ogenschouw moeten worden genomen. Dit is gelegenheidsplanologie.	Uit de toelichting blijkt dat een voorgenomen woningbouwontwikkeling voorstelbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit vormt voldoende basis om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Omdat het niet aannemelijk te maken is dat het grotere (huidige wijzigings)gebied binnen 10 jaar tot ontwikkeling wordt gebracht, is de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot deze percelen.	Geen.
	1c.	De dichtheid van het te bebouwen gebied bedraagt ruim 30 woningen per ha. Dit is onwenselijk voor de	Qua woningbouw is in Haarsteeg een tekort aan kleinere en betaalbare woningen in Haarsteeg. Dit zijn	Geen.

	kern en directe omgeving.	met name rijwoningen. Die staan ook op kleinere percelen, om betaalbaar te blijven. Dat zal altijd leiden tot een grotere dichtheid als bij vrijstaande woningen. Daar tegenover is de woningdichtheid op het naastgelegen deel van de Donkhof veel hoger. De directe omgeving kent dus een variatie aan soorten woningen en bebouwingsdichtheid, waar het soort bebouwing dat met deze wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd bij past.	
1d.	De straat Donkhof is totaal ongeschikt om als ontsluitingsweg te fungeren voor de geplande 16 woningen en extra verkeersaanbod van 28 à 32 auto's. Hierbij zijn bezoekers niet eens meegerekend.	De huidige straat Donkhof is bewust beperkt gedimensioneerd. Het is geen doorgaande weg, maar alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Indien noodzakelijk is er ruimte om in de straat de gebruikelijke breedte van 5 meter te maken. Dit is vooralsnog niet gepland. De straat is namelijk goed overzichtelijk en de ervaring is dat een bredere straat leidt tot harder rijden.	Geen.
1e.	In een recent rapport waarschuwt het Planbureau voor de Leefomgeving gemeenten zeer terughoudend te zijn met plannen voor nieuwbouw. Op korte termijn dreigt een overschot aan woningen ten gevolge van o.a. het overlijden van de huidige 'babyboomers'.	Uit meest recente prognoses van de bevolkings- en huishoudenontwikkeling blijkt dat de gemeente Heusden zeker tot/met 2040 qua inwoners zal groeien. Het aantal huishoudens groeit met zelfs 12% de komende jaren. Om deze inwoners, en huishoudens, te huisvesten, zijn meer woningen nodig. De prognose van de provincie levert dan ook een woningbouwopgave voor de gemeente Heusden van 3115 woningen t/m 2030. Hiervoor heeft de gemeente een woningbouwprogramma waarin deze locatie is opgenomen. In het rapport Vergrijzing en Woningmarkt van het Planbureau voor de Leefomgeving staat dat de huidige en toekomstige ouderen weinig verhuisbereid zijn, en dat rond 2030 een groot deel daarvan uit hun huidige woning zal vertrekken. Vooral in stedelijke omgevingen. Met deze effecten is in de eerder	Geen.

			genoemde prognoses rekening gehouden.	
	1f.	Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad besloten om Donkhof uit de NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) te nemen. Hieraan lag ten grondslag dat de eerste 10 jaren niet gebouwd zou worden. En nu dus dit plan, waarbij alleen de percelen in eigendom van de gemeente worden meegenomen. Dit aangezien de gemeenteraad in algemene zin heeft vastgelegd dat er geen nieuwe verwervingen dienen plaats te vinden. Echter in dit geval zou, vanwege stedenbouwkundige afwegingen, een uitzondering gemaakt moeten worden en het gehele gebiedje binnen de exploitatie moeten worden genomen.	Inderdaad heeft de gemeenteraad, op basis van landelijke regels, in december 2012 besloten om de grotere locatie Donkhof uit de NIEGG te halen. Een totale grondexploitatie voor het gehele wijzigingsgebied uit het bestaande bestemmingsplan lag niet in de verwachting. Op 5 februari 2013 besloot de gemeenteraad tot een forse taakstelling om gemeentelijk vastgoed en gronden te verkopen en, in lijn daarmee, ook geen nieuwe verwervingen te doen. De inperking van de wijzigingsbevoegdheid tot het nieuwe, kleinere gebied volgt uit deze twee raadsbesluiten.	Geen.
	1g.	Indien de plannen doorgang vinden zal een aanvraag worden ingediend voor planschadevergoeding ten gevolge van waardevermindering van mijn woning.	In de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven welke regels van toepassing zijn voor de compensatie van planschade als gevolg van een planologische maatregel. Een tegemoetkoming in planschade kan pas worden aangevraagd wanneer de planologische maatregel onherroepelijk is.	Geen.
WT van den Bosch-van Opzeeland, Meester Prinsenstraat 15B	2a.	Er wordt verzocht het bouwvlak van de woning zodanig aan te passen dat de totale woning in het bouwvlak past. Aangezien het deel wat nu buiten het vlak is gelaten behoort tot de woning.	In de bestemmingsplansystematiek is sprake van een onderverdeling tussen hoofdgebouw (de woning) en bijgebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen). Als sprake is van een hoofdgebouw krijgt dit een bouwvlak. Het genoemde deel is aan te merken als een bijgebouw en daarom niet voorzien van een bouwvlak.	Geen.
WHG van den Bosch, Meester Prinsenstraat 15B	2b.	Het is logisch om de agrarische percelen binnen dit bestemmingsplan op te nemen en niet zoals nu wordt voorgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien het Buitengebied diverse ruimere mogelijkheden biedt die hinder aan buurtbewoners kan vergroten.	Hiervoor is gekozen vanwege de specifieke regelgeving die geldt voor agrarische percelen. Het opnemen van deze percelen in het bestemmingsplan Buitengebied hoeft overigens niet te betekenen dat de bestemming hiermee wordt verruimd.	Geen.

	2c.	De hoogtemaat van woningen is opgetrokken tot een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit lijkt ons voor een deel van de woongebieden in Haarsteeg zeker niet de wenselijke maat.	Dit is gedaan met het oog op afstemming met en gelijkheid in al onze gemeentelijke bestemmingsplanregelingen. En sluit aan bij de maximale goot- en nokhoogtes zoals deze in onze standaardbestemmingsplanregels voor de hele gemeente Heusden staan. De hoogtes leiden niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving en zijn daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.	Geen.
T Vugts, Haarsteegsestraat 6	3a.	Er wordt verzocht voor de garage en het gedeelte tussen de woning en garage een maatwerkregeling op te nemen van 110 m2 voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit gezien de aanwezige bijgebouwen die hiervoor zijn ingericht en de oppervlakte en ligging ervan.	In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor een beroep of bedrijf aan huis. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden om te garanderen dat dit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en passend is ten opzichte van de omgeving. Onder meer dat de oppervlakte maximaal 50 m2 mag bedragen. Wanneer deze maat wordt overschreden is geen sprake meer van een ondergeschiktheid zoals bedoeld in de regeling. Verder wordt niet concreet aangegeven welke activiteit hier gewenst is en of deze daadwerkelijk binnen de planperiode van 10 jaar gestalte zal krijgen, zodat meenemen in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Overigens betekent dit niet dat hier in de toekomst niets mogelijk is. Mocht te zijner tijd een inpasbaar initiatief worden ingediend, dan kan dit door maatwerk met een andere procedure worden gerealiseerd.	Geen.
	3b.	In het voorontwerp is maximaal 1 woning toegestaan, terwijl in het huidige bestemmingsplan meerdere (gestapelde) woningen zijn toegestaan. Er wordt verzocht dit weer terug te brengen omdat er anders beperkingen ontstaan van de bouw/gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.	Dit wordt aangepast overeenkomstig de regeling in het huidige bestemmingsplan.	Op de verbeelding wordt een aanduiding voor gestapelde woningen opgenomen.
	3c.	Er wordt verzocht om overeenkomstig het huidige	Dit wordt aangepast overeenkomstig het huidige	Het bouwvlak is

	bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte van 9,5 en 13 meter toe te staan.	bestemmingsplan.	aangepast en voorzien van een aanduiding voor goot- en nokhoogte.
3d.	De regeling voor bijgebouwen in het voorontwerp komt niet overeen met de legale situatie aan de Haarsteegsestraat 6. Er wordt verzocht een maximum oppervlakte op te nemen van 140 m2 en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 6,2 meter toe te staan.	Zowel het voorontwerp als het huidige bestemmingsplan staan een maximale oppervlakte van 60 m2 voor bijgebouwen toe. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 en 6 m bedragen. Voor bestaande maten die hiervan afwijken is een bepaling opgenomen, dat wanneer deze meer bedragen, deze als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden (artikel 17.1). Genoemde oppervlakte en hoogtes zijn daarmee toegestaan. Overigens blijkt dat de bestemming Tuin te ruim is gelegd. Dit wordt aangepast tot 3 meter vanaf de (denkbeeldige) voorgevelrooilijn.	Geen. Een deel van de bestemming Tuin is aangepast in Wonen (zone bijgebouwen).
3e.	Er wordt vanuit gegaan dat het bebouwingspercentage bij Wonen ook geldt voor Tuin. Als dat niet het geval is wordt verzocht voor het perceel alleen een maximum oppervlakte op te nemen en geen maximum bebouwingspercentage.	Dit bebouwingspercentage geldt niet voor Tuin. In deze bestemming mag, behalve een erker of overkapping, niet gebouwd worden. Voor de bestemming Wonen geldt wel een maximum bebouwingspercentage. Hieraan wordt vastgehouden om te voorkomen dat percelen te veel worden bebouwd.	Geen.