

Nota zienswijzen

Behorende bij

bestemmingsplan '**Haarsteeg**'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 31 maart 2015

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Haarsteeg' lag vanaf 4 december 2014 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijzen aanleiding vormen voor bijstelling van het plan.



Instantie	Reactie	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.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Beerens Advies, namens de erven Van Oijen-Kouwenberg	1.1	Er wordt verzocht om het plangebied van het bestemmingsplan uit te breiden, zodat het perceel van de erven hierin wordt opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Het betreft het perceel direct aangrenzend aan de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof. Dit perceel wordt toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerp. Dit op basis van de in de brief vermelde, hier niet herhaalde, argumenten.	De locatie Donkhof is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Haarsteeg, met het oog op de toekomstige ontwikkeling van deze locatie. De voortgang van deze ontwikkeling gaat echter dermate snel dat hiervoor nu een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie is klaar en wordt gelijktijdig in procedure gebracht. Omdat het niet wenselijk is voor een locatie twee verschillende plannen in procedure te hebben, is ervoor gekozen om dit gebied uit het vast te stellen bestemmingsplan 'Haarsteeg' te halen. Nu de noodzaak voor de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof komt te vervallen, kan nu niet worden toegekomen aan een verdere inhoudelijke beoordeling van de zienswijze.	Geen.
	1.2	Het maximum aantal woningen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21, lid 2 te verhogen tot 25 woningen.	Gelet op de reactie bij punt 1.1 kan hieraan niet worden tegemoetgekomen.	Geen.
A.L. de Graaf, Haarsteegsestraat 25	2.	Er wordt verzocht af te zien van de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof.	Zoals omschreven onder punt 1.1 wordt het wijzigingsgebied uit het vast te stellen bestemmingsplan 'Haarsteeg' gehaald. Nu de noodzaak voor de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen, komen wij nu niet toe aan een verdere inhoudelijke beoordeling van de zienswijze.	Het plandeel met de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof is verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan

				voor wat betreft de regels, verbeelding en de toelichting.
Adviesbureau De Meierij, namens de heer en mevrouw Van Hulten	3.	Er wordt verzocht te voorzien in een bestemming die een woning mogelijk maakt op het onbebouwde perceel De Hoeven tussen 1 en 1b. Of een wijzigings- danwel afwijkingsbevoegdheid op te nemen om, op basis van de uit te voeren onderzoeken te verkrijgen resultaten, deze bestemming alsnog om te zetten.	Op dit moment is niet inzichtelijk of er bezwaren zijn wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid. Er is geen concreet uitgewerkt plan zodat een rechtstreekse bestemming niet mogelijk is. Nader onderzoek naar de haalbaarheid van het plan is niet uitgevoerd. Hierdoor is het ook niet mogelijk een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid op te nemen, aangezien dit een vereiste is wat betreft uitvoerbaarheid. Daarnaast is niet inzichtelijk of er bezwaren zijn wat betreft maatschappelijke aanvaardbaarheid. Er is geen inspraak is geweest over het verzoek omdat het niet in het voorontwerp of ontwerp is opgenomen. Als dit verzoek nu zou worden verwerkt in het bestemmingsplan hebben omwonenden geen gelegenheid gehad zich daarover uit te spreken. Overigens betekent dit niet dat hier in de toekomst niets mogelijk is. Mocht te zijner tijd een inpasbaar en ruimtelijk onderbouwd initiatief worden ingediend, dan kan dit door maatwerk met een andere procedure worden gerealiseerd.	Geen.
T. Vugts, Haarsteegsestraat 6	4.1	Er wordt verzocht voor het bijgebouw van 110 m2 aan Haarsteegsestraat 6 bedrijfsactiviteiten van categorie A en B toe te staan. Dit omdat in dit gemengde gebied, zoals blijkt uit het gemeentelijke huisvestingsbeleid bedrijven, lichte bedrijvigheid goed is te combineren met de naastgelegen woonfuncties en een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan.	Er 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. Alleen het feit dat het voldoet aan het vestigingsbeleid is niet voldoende. Het toestaan van een algemene categorie B is niet mogelijk vanwege de vereiste richtafstand van 10 m. Op dit moment is niet inzichtelijk of er bezwaren zijn wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid en effecten op de omgeving. Overigens betekent dit niet dat hier in de toekomst niets mogelijk is. Mocht te zijner tijd een concreet verzoek en een goede onderbouwing voor eventuele lichte bedrijvigheid	Geen.

			worden ingediend, dan kan dit door maatwerk met een andere procedure worden gerealiseerd.	
	4.2	De woning Haarsteegsestraat 6 heeft een aanduiding gestapeld. Indien men voldoet aan de voorwaarde voor parkeren mogen hier gestapelde woningen opgericht. Echter in de regels staat dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan bestaand. Dit is tegenstrijdig. Er wordt verzocht een maximum aantal van 3 op te nemen. Dit is passend gezien de omvang van de woning en de splitsingsmogelijkheden daarbinnen.	Abusievelijk is de regeling over (gestapelde) woningen vanuit het huidige bestemmingsplan niet goed vertaald. Er bestaan geen bezwaren het gevraagde aantal als maximum op te nemen. Dit wordt aangepast.	Op de verbeelding is een aanduiding voor maximaal 3 wooneenheden opgenomen.
De heer en mevrouw Van Falier, Priemsteeg 43	5.	Er wordt verzocht om het plangebied van het bestemmingsplan niet uit te breiden met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (zoals genoemd bij zienswijze 1.1). Er wordt verzocht af te zien van de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof.	Zoals omschreven onder punt 1.1 wordt de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Haarsteeg. De opgenomen wijzigingsgebied voor Donkhof wordt uit het vast te stellen bestemmingsplan 'Haarsteeg' gehaald.	Het plandeel met de wijzigingsbevoegdheid voor Donkhof is verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan voor wat betreft de regels, verbeelding en de toelichting.
K. van der Heijden en P. Lardinois, Priemsteeg 49	6.	Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 5.	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.	
Familie Koks, Priemsteeg 47	7.	Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 5.	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.	
EKC, namens de heer P.F.M. Schreuder	8.1	Met dit nieuwe bestemmingsplan Haarsteeg wordt de wet op de ruimtelijke ordening overtreden aangezien er nu weer een nieuw ontwerp is vastgesteld waarvan het	Het bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 99' is een apart bestemmingsplan en maakt geen onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan 'Haarsteeg'. Alle gemaakte opmerkingen in de zienswijze over Haarsteegsestraat 99	Geen.

	bestemmingsplan Haarsteegsestraat 99 onderdeel uitmaakt. Het ontwerp haarsteeg kan nooit in stand blijven en dient volledig te worden vernietigd.	doen in dit bestemmingsplan niet ter zake. Er is geen aanleiding om bestemmingsplan 'Haarsteeg' niet vast te stellen.	
8.2	Het ontwerpplan geeft voor de raad nagenoeg onbeperkte mogelijkheden om elke woning te vullen met maximaal 10 pension gasten en/of tijdelijke werknemers. Betreffende gebied is daarvoor niet geschikt.	<p>Gelet op de kleinschalige opzet van deze regelingen mag worden aangenomen dat het woongenot en de leefkwaliteit in Haarsteeg niet onevenredig worden aangetast. Binnen de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is dit voldoende afgekaderd.</p> <p>Een bed en breakfast wordt aangemerkt als een activiteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Om deze ondergeschiktheid te waarborgen gelden regels voor maximale omvang en parkeren, zodat dit passend is in de woonomgeving. Overnachting door tijdelijke seizoensarbeiders is niet toegestaan.</p> <p>De huisvesting van maximaal 5 tijdelijke werknemers wordt gezien als een regulier huishouden dat rechtstreeks past in de woonbestemming. Als dit er meer zijn, met een maximum van 10 personen, staat hiervoor in het bestemmingsplan een regeling. Deze bevat voorwaarden om een goede invloed op de omgeving te waarborgen, waarbij onder meer wordt gekeken naar situering ten opzichte van de omgeving, parkeren en voorkoming van overlast.</p> <p>Er is geen aanleiding aan te nemen dat deze regelingen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten in Haarsteeg of een belemmering vormen voor de bestaande functies in het gebied, gelet op de kleinschalige opzet binnen de bestaande woningen.</p>	Geen.