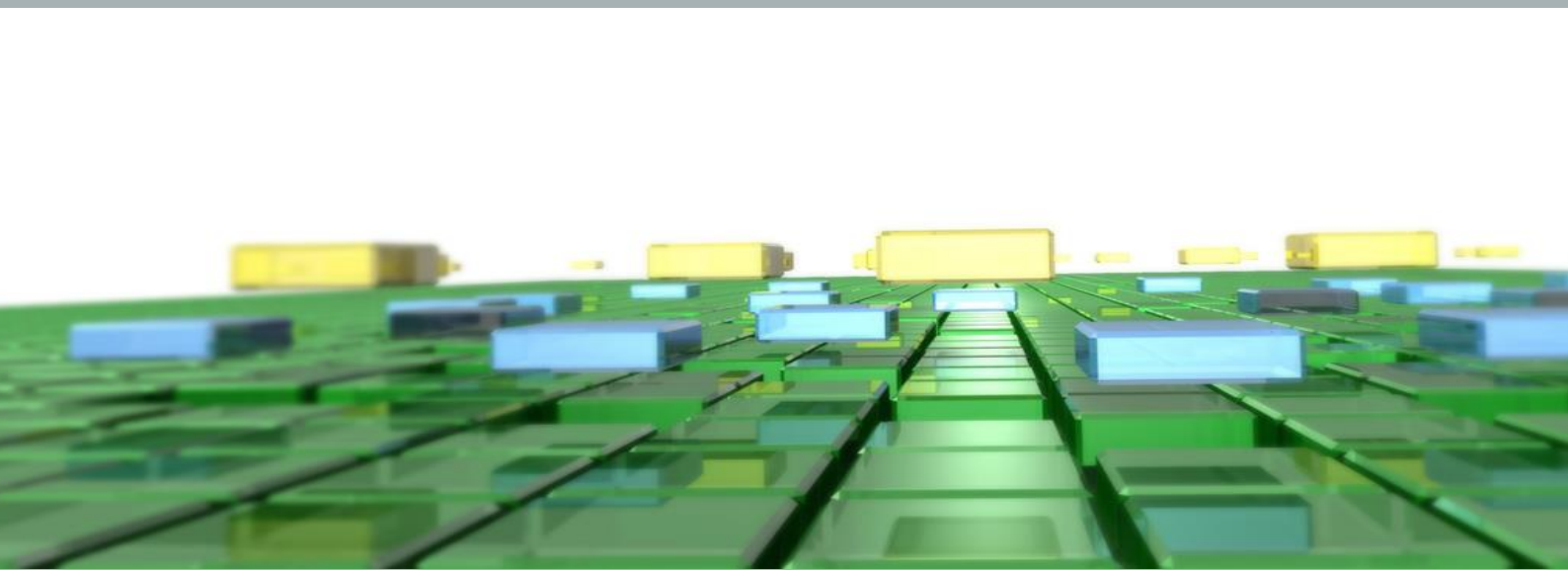


Bestemmingsplan Heidijk 16 Vlijmen

Gemeente Heusden

Vaststelling



Bestemmingsplan Heidijk 16 Vlijmen

Gemeente Heusden

Vaststelling

Rapportnummer:	211X07533.083526_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0797.Heidijk16-VG01
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer De Kort
Projectteam BRO:	Martijn Gerards, Arjan van Dooren
Concept:	02 juni 2015
Voorontwerp:	
Ontwerp:	24 juni 2015
Vaststelling:	17 mei 2016
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO abstract 1
Beknorte inhoud:	Toelichting t.b.v. het mogelijk maken van 1 woning Heidijk 16 in Vlijmen

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANOPZET	5
2.1 Planopzet	5
2.2 Bestemmingen	5
3. BELEIDSKADER	9
4. VERANTWOORDING	11
5. TOELICHTING OP DE REGELS EN VERBEELDING	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Systematiek	13
6. UITVOERBAARHEID	17
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	18
BIJLAGE : Beantwoording zienswijze	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

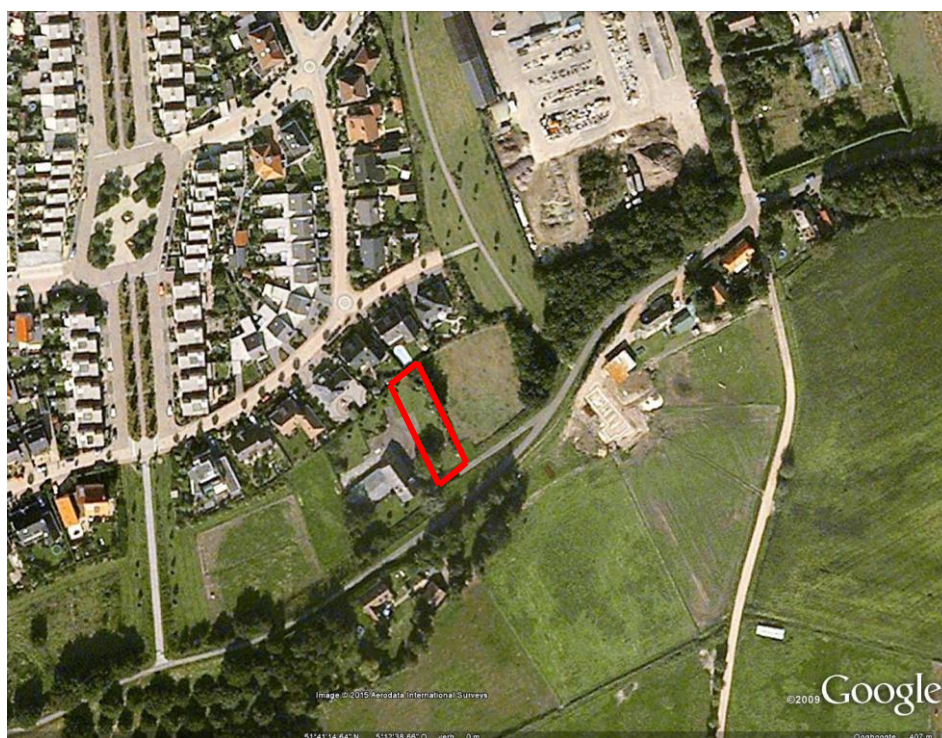
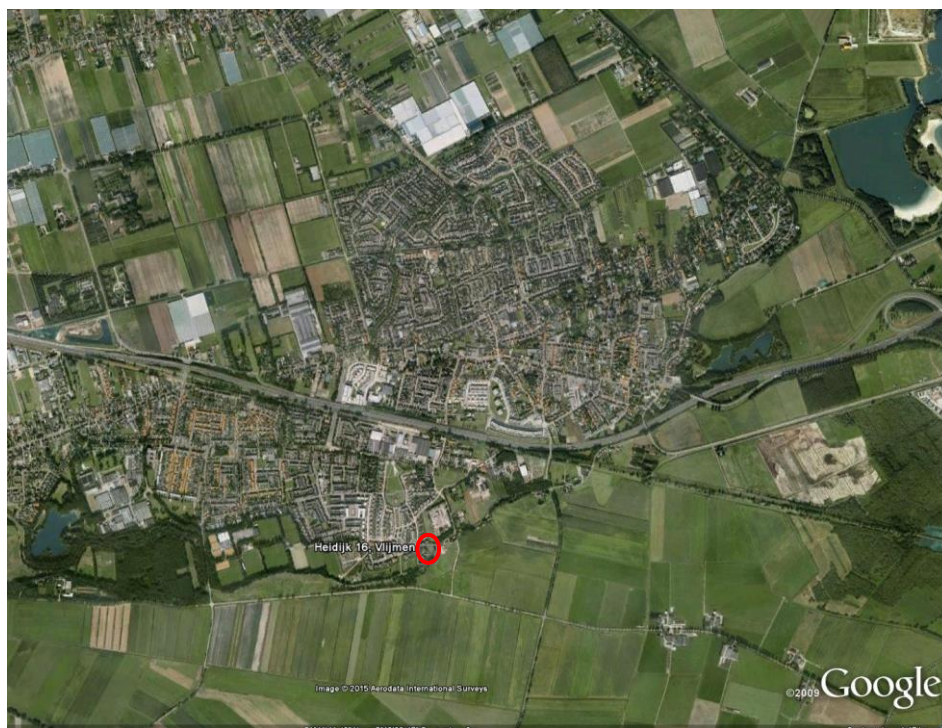
In het vigerend bestemmingsplan “Vlijmen en Vliedberg herziening 2013”¹, is op het perceel Heidijk 16 per abuis (de mogelijkheid voor) een woning wegbestemd. Op basis van het vigerend plan zijn het bestaande aantal woningen toegestaan, dan wel het ter plaatse aangeduide aantal woningen toegestaan. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, maar er is geen aantal aangeduid. Er heeft altijd een woning gestaan, maar die is een aantal jaren geleden gesloopt, waardoor er op basis van het vigerend bestemmingsplan per abuis geen woning is toegestaan. Het doel van de regel was om ongebreidelde woningsplitsing te voorkomen en daarmee een aantasting van de leefomgeving en bezwaren vanuit de woningbouwprogrammering te voorkomen. Het doel was nadrukkelijk niet om bestaande bouwmogelijkheden te ontnemen. De gesloopte woning mag herbouwd worden. Het onderhavige plan betreft derhalve een reparatie van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van de woning dient het bestemmingsplan ter plaatse van Heidijk 16 te Vlijmen aangepast te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze aanpassing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plan heeft betrekking op het perceel naast Heidijk 16A in Vlijmen. Het perceel bevindt zich in het buitengebied ten zuidoosten van de woonkern Vlijmen en de wijk Vliedberg. Aan de zuidzijde wordt het woonperceel begrenst door de straat Heidijk, aan de west- en noordzijde wordt het perceel begrenst door bestaande woningen en aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een groenstrook (zie figuur 1.1).

¹ vastgesteld op 18 februari 2014 door de gemeenteraad van Heusden.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

2. PLANOPZET

2.1 Planopzet

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit tuin behorende bij de bestaande woning Heidijk 16A. De bestaande woning aan Heidijk 16A betreft een vrijstaande woning. Een aantal jaren terug is de wegbestemde woning (huisnummer Heidijk 16) in het plangebied naast Heidijk 16A gesloopt, de gronden zijn vervolgens als tuin bij Heidijk 16A opgenomen.

Het bouwvlak, dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor Heidijk 16 heeft een oppervlak van circa 150 m². Het gehele plangebied, ofwel het perceel heeft een oppervlak van circa 755 m².

De wegbestemde woning wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd. Dit wordt gerealiseerd door op de verbeelding een aanduiding op te nemen dat ter plaatse van het bouwvlak 1 woning is toegestaan. Zowel de vorm van het bouwvlak als de oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet. Evenals de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', die blijven ook gelijk.

2.2 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Vlijmen en Vliedberg herziening 2013". Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: Ligging en begrenzing plangebied

Onderstaand is de relevante regelgeving opgenomen ten aanzien van het onderhavige plan.

Artikel 17: Wonen

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal $\frac{3}{4}$ van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

Tevens zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits:

- a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd;
- e. vaststaat dat per woning wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Artikel 12: Tuin

Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Tevens zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusie

De bestemming 'Wonen' staat alleen het bestaande aantal woningen toe, of het aantal woningen dat op de verbeelding aangegeven is. Er is geen aantal opgenomen op de verbeelding. Het bestemmingsplan staat de herbouw van de gesloopte woning dus niet rechtstreeks toe. Wel geeft het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid in artikel 17.4. Daarmee kan het college alsnog een hoger woningaantal toestaan. Daarvoor is echter wel een concreet bouwplan nodig. Dat is er nu niet. Daarom is ervoor gekozen om het bestemmingsplan aan te passen en een maximum aantal woningen (1 woning) op de verbeelding aan te duiden.

Het voorliggende bestemmingsplan verandert weinig aan de planologische situatie zoals die er was. Jarenlang hebben de eigenaren van het projectperceel de mogelijkheid om er een woning met bijgebouwen te bouwen. De bouw van een woning ter plaatse is dan ook voorzienbaar en omwonenden hebben met een mogelijke bouw rekening kunnen houden. Slechts door een onvolkomenheid in het vorige bestemmingsplan is daar verandering in gekomen. Het voorliggend bestemmingsplan corrigeert die fout. Naar de mening van de raad wordt er dan ook geen afbreuk gedaan aan de bestaande rechten en gebruiksmogelijkheden van belanghebbenden.

Het onderhavige plan wordt conform de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opgesteld.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de reparatie van het vigerende bestemmingsplan “Vlijmen en Vliedberg herziening 2013” besproken. Hierin wordt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het provinciale en gemeentelijke beleid. In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar het herstel van een omissie namelijk het wegbestemmen van de woning aan Heidijk 16. De ruimtelijke afwegingen zijn in het verleden al gemaakt. Er zijn geen gewijzigde beleidskaders of ruimtelijke aspecten die een verandering in het planologisch regime vereisen. Het beleid behoeft diensgevolge geen nadere uiteenzetting.

4. VERANTWOORDING

Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 3). Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie en archeologie en duurzaamheid.

De wijziging

De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' betreft een reparatie. Omdat het een reparatie betreft, waarbij de voorheen geldende juridisch-planologische mogelijkheid (een woning ter plaatse van Heidijk 16) opnieuw verankerd wordt, is voor het betreffende perceel geen toets/onderzoek gedaan naar milieuaspecten en waarden. Bij een eventueel toekomstig concreet bouwplan waarbij een omgevingsvergunning vereist is, zijn de eerder genoemde onderzoeken wel noodzakelijk.

Daarnaast heeft deze reparatie ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn. Omdat het een omissie betreft, ontstaat er in feite geen toename van het aantal woningen. Daarnaast wijzigen de oppervlakte en vorm van het bouwvlak niet. De bebouwingscontouren worden derhalve niet verruimd.

De reparatie heeft zeggezegd geen tot weinig ruimtelijke gevolgen. De bouwmogelijkheden zoals die in het voorgaande bestemmingsplan aanwezig waren, zijn niet aangepast. De impact op de leefomgeving is dus ook niet anders geworden. Sterker nog, er was voorheen reeds een woning aanwezig. De sloop en het wegbestemmen van die woning waren niet ingegeven door ruimtelijke bezwaren, er is in de huidige situatie geen sprake van een onwenselijke situatie en deze ontstaat ook niet als gevolg van onderhavig bestemmingsplan. Verder worden de bestemmingen en bouwmogelijkheden hersteld waarbij de ruimtelijke afwegingen reeds in het verleden al zijn gemaakt.

5. TOELICHTING OP DE REGELS EN VERBEELDING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Vlijmen en Vliedberg herziening 2013”. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

Wonen

De in het bestemmingsplan voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, in dit geval 1 woning zoals is aangeduid op de verbeelding. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen toegestaan. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter.

Tuin

De in het bestemmingsplan voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden mogen erkers, luifels, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Hierin zijn het strijdig gebruik, het niet strijdige gebruik en afwijkmogelijkheden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

De Wro bevat geen procedureregels met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien het karakter en de beperkte veranderingen ten opzichte van het huidige regiem heeft de gemeente gekozen om af te zien van inspraak.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het waterschap en de provincie zijn bij de voorgaande plannen reeds geraadpleegd en hun belangen zijn niet in het geding. Deze instanties kunnen eventueel nog op het ontwerpplan reageren.

Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 15 oktober 2015. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Er is één zienswijze ingediend, welke ontvankelijk is verklaard. In paragraaf 2.2 'Bestemmingen' is gehoor gegeven aan de zienswijze. De complete beantwoording van de zienswijze is opgenomen als bijlage.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Een anterieure overeenkomst is echter gezien de wetgeving en de kosten voor de gemeente en klant niet nodig. De eventuele rioleringsaansluitingen en dergelijke zullen de drempel daarvoor niet overstijgen. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

BIJLAGE :

Beantwoording zienswijze

.

Nota zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Heidijk 16, Vlijmen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 17 mei 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heidijk 16, Vlijmen' lag vanaf 15 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze ingediend.

Beoordeling

De zienswijze is ontvankelijk. Hierna is in de beantwoordingmatrix aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot bijstelling van het plan.

Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.1	De indiener van de zienswijze wenst niet op te komen tegen het in dit plan verankerde recht om een woning op het perceel aan de Heidijk 16 te realiseren. Zij wenst enkel haar belangen ten aanzien van een onverstoorbaar woongenot mede behartigd te zien worden. De indiener van de zienswijze hecht veel waarde aan privacy en een ongestoord woongenot. Ook neemt het uitzicht op de dijk en de achterliggende gronden af. De achtertuin grenst aan de zuidzijde aan het perceel aan de Heidijk 16. Omdat geen beschermende bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de hoogte van de (bij)bebouwing en de afstand hiervan tot de perceelsgrens worden de belangen van de indiener van de zienswijze bij een ongehinderd woongenot op onrechtmatige wijze afbreuk gedaan. Immers, uit de planregels valt niet te herleiden dat met deze gerechtvaardigde belangen van de meest directe buur rekening is gehouden. Door planologisch gezien dergelijke hoge bebouwing toe te staan wordt gefaciliteerd dat zowel het uitzicht, als privacy en zoninval in de achtertuin van de indiener voor een groot deel kan worden ontnomen. Dit zou een zeer negatief effect hebben op het woongenot. Niet is gebleken dat de raad hiermee rekening heeft gehouden bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Om voormelde redenen is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.	De raad is blij dat er in deze situatie sprake is van een goede verstandhouding tussen betrokkenen. Het voorliggende bestemmingsplan verandert weinig aan de planologische situatie zoals die er was. Jarenlang hebben de eigenaren van het projectperceel de mogelijkheid gehad om er een woning met bijgebouwen te bouwen. De bouw van een woning ter plaatse is dan ook voorzienbaar en omwonenden hebben met een mogelijke bouw rekening kunnen houden. Slechts door een onvolkomenheid in het vorige bestemmingsplan, is daar verandering in gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan corrigeert die fout. Naar de mening van de raad wordt er dan ook geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten en gebruiksmogelijkheden van belanghebbenden. Vanuit die achtergrond is dan ook geen uitgebreide belangenafweging opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Desalniettemin vereist de wet inderdaad wel een onderbouwing. Daarom wordt bovenstaande tekst alsnog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan staat overigens ook al bijgebouwen toe in de meest noordelijke perceelsgrens. Elke verdere beperking van de bouw mogelijkheden ter plaatse zou onrechtmatig zijn richting de eigenaar van het perceel.	Aan de toelichting is onderstaande tekst toegevoegd: <i>“Het voorliggende bestemmingsplan verandert weinig aan de planologische situatie zoals die er was. Jarenlang hebben de eigenaren van het projectperceel de mogelijkheid gehad om er een woning met bijgebouwen te bouwen. De bouw van een woning ter plaatse is dan ook voorzienbaar en omwonenden hebben met een mogelijke bouw rekening kunnen houden. Slechts door een onvolkomenheid in het vorige bestemmingsplan, is daar verandering in gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan corrigeert die fout. Naar de mening van de raad wordt er dan ook geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten en gebruiksmogelijkheden van belanghebbenden.”</i>

1.2	De indiener van de zienswijze verzoekt om vanwege de belangen, zoals genoemd in zienswijze 1, deze te verwerken in de planregels. De indiener van de zienswijze verzoekt specifiek om in de planregels de volgende wijzigingen aan te brengen aan artikel 17.2.2: 1. de bouwhoogte van bijgebouwen te maximeren op 5 m; 2. opnemen dat binnen 2 m. van de achterzijde van het perceel (de achterste perceelsgrens, aangrenzend aan het perceel van de indiener) geen bebouwing toe te staan met een hoogte van hoger dan 3 m.	Het geldende bestemmingsplan staat overigens ook al bijgebouwen toe in de meest noordelijke perceelsgrens. Elke verdere beperking van de bouwmogelijkheden ter plaatse zou onrechtmatig zijn richting de eigenaar van het perceel. Bovendien zijn de bestemmingsplanregels hetzelfde als in de andere bestemmingsplannen in de gemeente Heusden. De bouwmogelijkheden zijn passend en leveren geen onaanvaardbare aantasting op van het woongenot van derden. De situatie ter plaatste vraagt niet om afwijkende regels.	Geen.
1.3	Verder verzoekt de indiener van de zienswijze om de maximale hoogte van de woning in de bouwregels te heroverwegen en deze te verlagen naar een maximale bouwhoogte van 8 m.	Zie de reactie op zienswijze 2.	Geen.
1.4	Ook acht de indiener van de zienswijze het niet wenselijk dat er een binnenplanse mogelijkheid wordt geschapen (art. 4.4) om op voormeld perceel meerdere woningen te faciliteren. Dit vindt indiener niet passend op een dergelijk klein perceel en op voormelde locatie is dat, mede gelet op de belangen van de indiener, uiterst onwenselijk. Hiermee wordt een mogelijkheid geboden om de planlocatie in de toekomst potentieel (nagenoeg) volledig te bebouwen in een gebied aan de rand van de bebouwde kom, dat juist bekend staat om haar uitgestrekte landschap en vergezichten. De indiener van de zienswijze zou graag zien dat deze binnenplanse afwijkingsbepaling wordt geschrapt.	De betreffende afwijkingsbevoegdheid komt voort uit de standaardregels van de gemeente Heusden. In het geldende plan zijn deze ook al opgenomen. Het gaat om een bevoegdheid van het college, geen verplichting. Elke aanvraag zal worden beoordeeld op zijn merites. Daarbij zal het college de kenmerken die de indiener noemt, moeten meenemen in zijn overwegingen. De raad acht de voorwaarden bij de ontheffing voldoende om een goede ruimtelijke ordening te borgen.	Geen.

Regels

