

M E M O

AAN : commissie Ruimte

VAN : college

DATUM : 3 mei 2012

BETREFT : reactie op wensen en bedenkingen d.d. 29 november 2011
voorontwerpbestemmingsplan Heusden Oost

Waarom zijn niet alle beschikbare gronden in het plan opgenomen, zodat deze eventueel op basis van een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeld kunnen worden? **PGA/PvdA**

Met uitzondering van het perceel Snepweg 4 heeft de gemeente alle agrarische gronden tussen de Snepweg, Patrijsweg, de bestaande kassen van het glastuinbouwconcentratiegebied en het bestaand stedelijk gebied van de kern Heusden in eigendom. Verwerving van de familie Smits was destijds alleen mogelijk als met uitzondering van de huiskavel alle gronden werden aangekocht. Het oostelijke deel van het gebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 en heeft grotendeels de bestemming glastuinbouw. Deze gronden vallen buiten het zoekgebied verstedelijking, kernen in het landelijk gebied, zoals dit in de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen. Realisatie van woningbouw in dit gebied is dan ook (vooralsnog) niet aan de orde. De gemeentelijke gronden, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heusden Oost, hebben een zodanige omvang dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat deze voor 2030 geheel voor woningbouw zullen worden benut.

In verband met planschadeclaims wordt gewezen op het oude dorpenplan Heusden, omdat daar al sprake was van mogelijke ontwikkeling van het gebied. **PGA/PvdA**

Bij de beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen is gewezen op dit plan. Als planschadeclaims worden ingediend zal dit plan bij de beoordeling worden betrokken.

Een afstand van 30 meter van bebouwing tot de tuinbouwkassen wordt voldoende geacht i.p.v. de 50 meter die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Bij het afgeven van omgevingsvergunningen moet rekening gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. **PGA/PvdA**

Op basis van het Besluit glastuinbouw geldt een afstand van 50 meter tot aaneengesloten woonbebouwing. Dit was abusievelijk niet correct vermeld in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Als sprake is van een geringere afstand valt de inrichting niet langer onder het besluit, maar is een vergunning noodzakelijk. De gronden die behoren tot het glastuinbouwconcentratiegebied komen in principe in aanmerking voor verkoop aan een van de aangrenzende tuinbouwbedrijven. Dit is afhankelijk van de (voortgang) van de ontwikkeling van het plangebied. Om negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van het plangebied te voorkomen, komt vooralsnog slechts een beperkt deel van deze gronden in aanmerking om verkocht te worden voor het realiseren van kassen. Op de gronden die niet voor verkoop in aanmerking komen kan een groenzone worden aangelegd en eventueel andere voorzieningen ten behoeve van het plangebied, zoals waterberging.

Architectonische vrijheid is wenselijk en een beeldkwaliteitplan mag niet teveel beperkingen opleggen.

CDA

Het ontwerp beeldkwaliteitplan is in de vergadering van 24 april jl. voorgelegd aan de commissie Ruimte. De commissie achtte de mogelijkheden die dit plan biedt voldoende.

Gevraagd wordt om een nadere toelichting over het meenemen van de mogelijkheden voor mantelzorgvoorzieningen in het plan. **CDA**

De gebruikelijke mogelijkheden conform de onlangs vastgestelde plannen voor de woongebieden zijn ook in dit plan opgenomen. Dit plan is dan ook opgezet conform het vigerende beleid. Buiten deze regeling kunnen eenvoudig woningen worden gerealiseerd die fungeren als "mantelzorgwoning)". Op basis van de flexibele opzet van het bestemmingsplan en de mogelijkheden die het beeldkwaliteitplan biedt, kunnen namelijk ruime woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor een 3-generatie gezin. Ook is het mogelijk om een kleinere zelfstandige woning, die dienst doet als mantelzorgwoning, te realiseren naast een reguliere woning.

*Waarom is fase twee niet meteen meegenomen in het plan? **Algemeen Belang***

Maximaal voor 10 jaar mag woningbouwcapaciteit worden opgenomen in een plan. Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en dit is ook de periode van de provinciale behoeftecijfers waarover in regionaal verband afspraken worden gemaakt. Niet de gehele behoefte voor de komende 10 jaar kan in de eerste fase worden gerealiseerd. Voor deze eerste fase is gekozen, omdat sprake is van een afgeronde planontwikkeling die op meerdere wijze kan worden voortgezet. Afhankelijk van de behoefte in de toekomst kan een keuze worden gemaakt m.b.t. het volgende deel van het plangebied dat wordt ontwikkeld. De volgende fase kan worden ontwikkeld op basis van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

*Ontwikkelingen op het gebied van intensieve veehouderij moeten goed worden gevolgd. **VVD***

Het woon- en leefklimaat zal in ieder geval acceptabel zijn. In de planvorming is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen. Aangenomen mag worden dat deze mogelijkheden niet of voor een beperkt deel worden benut en het woon- en leefklimaat in het plangebied niet of slechts gering verslechtert. In dat geval is het woon- en leefklimaat beter dan in het zuidelijke deel van de kern Heusden.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van niet acceptabele gezondheidsrisico's in het plangebied in relatie tot de aard en ligging van de intensieve veehouderijen in de omgeving van het plan.

D66-HvA keurt plan goed, geen vragen of opmerkingen

*Opgemerkt wordt dat in de toelichting de legenda bij het welstandsbeleid ontbreekt **Leefbaar Asten***
Deze is toegevoegd.

*Gevraagd wordt hoe wordt omgegaan met de regel dat een B&B voorziening binnen een straal van 150 meter is toegestaan. **Leefbaar Asten***
Zie beantwoording in verslag.

Tweede termijn

*Geadviseerd wordt om zo ver mogelijk aan de buitenkant tegen de contour met de bouw te beginnen om verdere ontwikkeling niet te frustreren. **PGA/PvdA***

College wenst o.a. om deze reden te starten met de realisatie van woningen aan de oostzijde van de Snepweg.

*Bezien dient te worden of kosten kunnen worden bespaard op het omleggen van de waterleiding. **PGA/PvdA***

De waterleiding is buiten gebruik en wordt door en voor rekening van de leidingbeheerder verwijderd. De gasleiding is ingepast in het plan en heeft de grens van de eerste fase bepaald. Deze leiding komt onder openbaar gebied te liggen.

*Gevraagd wordt of het waterschap instemt met de plannen. **CDA***

Het plan is aangepast n.a.v. de ingediende inspraakreactie. Waterschap heeft geen reactie op het ontwerpbestemmingsplan ingediend en heeft aldus ingestemd met het plan.