

Zienswijzennota bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden Oost

1 Zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden Oost

Het ontwerpbestemmingsplan Heusden Oost heeft vanaf vrijdag 9 maart 2012 t/m 19 april 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten en elektronisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.asten.nl.

Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn vier unieke zienswijzen ontvangen. Door zeven personen/families zijn grotendeels gelijklopende zienswijzen ingediend. Die zienswijzen worden samen behandeld onder het kopje "Zienswijze 1". Zienswijze 4 (zie beneden) is één dag na de zienswijzentermijn - op 20 april 2012 - ingediend en wordt op grond van artikel 3:16 juncto artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht niet ontvankelijk verklaard.



2 Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Heusden Oost zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1 (grotendeels gelijklopend)

- familie Bussel – Mierlo, Vlinkert 41, 5725 AJ Heusden
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012;
- J. Feijen en I. Acket, Vlinkert 43, 5725 AJ Heusden
d.d. 2 april 2014 en 14 april 2012, ontvangen op 17 april 2012;
- familie Manders, Vlinkert 45, 5725 AJ Heusden
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012 en 14 april 2012, ontvangen op 16 april 2012 (aanvulling);
- familie Hoefnagels – Beelen, Vlinkert 57, 5725 AJ Heusden
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 11 april 2012;
- familie Hoefnagels - Marcellis, Bekkensstraat 34, 5642 RP Eindhoven (aspirant kopers van Vlinkert 57)
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 19 april 2012;
- familie Overveld, Vlinkert 59, 5725 AJ Heusden
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012;
- familie Kerkers-Joosten, Gruttoweg 12, 5725 RT Heusden (m.b.t. Vlinkert 59)
d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012.

Zienswijze 2

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

d.d. 11 april 2012, ontvangen op 13 april 2012.

Zienswijze 3

M.J.C. Mol (ZLTO 's-Hertogenbosch) namens R. Raijmakers, Snepweg 4, 5725 RC Heusden

d.d. 12 april 2012, ontvangen op 13 april 2012.

Zienswijze 4

P.M.F. Jansen (Achmea Rechtsbijstand) namens T. Van Teeffelen en C.H.J. Van Teeffelen-Lenders, Vlinkert 49, 6725 AJ Heusden

d.d. 20 april 2012, ontvangen op 20 april 2012 (niet ontvankelijk)



3 Beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat. Passages uit de zienswijzen die geen betrekking hebben op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan worden buiten beschouwing gelaten. Per zienswijze wordt het resultaat van de beoordeling door de gemeente weergegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting

Het woongenot van indieners wordt beperkt doordat het uitzicht op de landerijen, met daarbinnen verspreid liggende boerenerven en op de achtergrond een bosrand, aan het zicht wordt onttrokken. Het huidige uitzicht bestrijkt ca. 1500 meter. Indieners hebben hun kavel juist vanwege dit vrije uitzicht gekocht. De geplande bouw die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal het overgebleven uitzicht (dat gedeeltelijk al door uitbreiding van kassen is weggenomen) volledig tenietdoen.

Indieners verzoeken een aarden wal te creëren met daarop dichte begroeiing van bomen en struiken, zodat de geplande nieuwbouw volledig aan het zicht wordt onttrokken. Vanuit de achtertuinen dient een vrij zichtveld van minimaal 150 meter met bosrand te worden aangelegd.

Indieners J. Feijen en I. Acket (Vlinkert 43) vrezen tevens voor inkijk, vanwege de hoogte van de te bouwen huizen. Ook voeren zij aan dat de geluidsoverlast zal toenemen.

Indieners J.H.P. Manders en J.F. Boukamp voeren nog aan dat zij niet meer kunnen genieten van de verschillende diersoorten die doorgaans in groten getale aanwezig zijn.

Resultaat beoordeling

Verwezen wordt naar het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de inspraakreacties 1 t/m 13 in Bijlage 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt dit standpunt hier overgenomen:

"[...] Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Al lang is bekend dat, gezien de woningbehoefte, het voornemen bestaat om de kern Heusden in oostelijke richting uit te breiden. In alle gemeentelijke, regionale en provinciale (ruimtelijke) plannen van de afgelopen 10 jaar is een (mogelijke) uitbreiding van de kern Heusden in het gebied tussen de Snepweg, Patrijsweg en Vlinkert opgenomen. In het zogenaamde "Dorpenplan Heusden" dat eind jaren zeventig en begin jaren tachtig is opgesteld was al sprake van een uitbreidingsplan tussen Vlinkert en Snepweg om op termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de kern Heusden.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vlinkert kunnen uitsluitend (half-)vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben maximaal twee bouwlagen en een kap. Ook zijn de kavels minimaal 30 meter diep en grenzen de achtertuinen aan de achtertuinen van de woningen aan de Vlinkert. Het plan voorziet dan ook in een goede aansluiting op de woningen aan de kernrand van Heusden.



Als insprekers van mening zijn dat zij schade lijden ten gevolge van het vervallen of verminderen van het vrije uitzicht kan gebruik worden gemaakt van het recht om een planschadeclaim in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het college ziet in deze inspraakreactie gelet op het belang van het plan, de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het recht op planschade, geen aanleiding om het plan te schrappen.”

Afscherming van de aangrenzende percelen voor de nieuw te realiseren functie door middel van een aarden wal met begroeiing is, gelet op de aard en impact van de nieuwe functie, niet aan de orde; aangrenzend aan de bestaande grondgebonden woningen worden namelijk eveneens grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een uitbreiding van de bestaande woonwijk die vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt volledig aansluit bij en past binnen de huidige karakteristiek. Ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de afstand tussen de bestaande en nieuw te realiseren woningen zijn geen aanleiding om in dit geval te concluderen dat een dergelijke afscherming wenselijk is. Overigens is het vanuit stedenbouwkundig, planologisch en financieel oogpunt onwenselijk om tussen de woningen een aarden wal met begroeiing op te richten. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan een ruimtelijke scheiding tussen verschillende functies wel gewenst zijn (bijvoorbeeld afscherming van een industrieterrein), maar fysieke barrières binnen de woonomgeving – de nieuwe woningen vormen als het ware een geheel met de bestaande woonwijk - passen niet binnen de stedenbouwkundige opzet van die woonwijk. Voor dergelijke wallen bestaat ook geen noodzaak vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt. Het verzoek wordt niet gehonoreerd.

De gemeente treedt met de eigenaren van de percelen Vlinkert 39, 41, 43 en 45 in gesprek over de aanleg voor rekening van de gemeente van een erfafscheiding tussen de achtertuinen en de grens van het plangebied. Deze percelen grenzen aan het deel van het plangebied waar op basis van de regels van het plan in de eerste fase van de planontwikkeling woningen kunnen worden gerealiseerd. Van de overige woningen die grenzen aan het plangebied is de afstand en situering van de achtertuinen tot de woningen, die direct op basis van dit plan kunnen worden gebouwd, zodanig dat het realiseren van een erfafscheiding niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van een mogelijke beperking van de privacy (door inkijk) wordt opgemerkt dat die beperking vanwege de afstand tussen de woningen redelijk wordt geacht. Voor Vlinkert 43 (de woning die het dichtst bij bouwvlakken voor de nieuw te realiseren woningen ligt) bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak voor een hoofdgebouw (woning) minimaal ongeveer 24 meter.



De privacy vermindering is, gelet op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het maatschappelijke belang van het bestemmingsplan, acceptabel.

Een nieuwe woonbestemming grenzend aan de achterzijde van de achtertuin heeft aan wonen gerelateerde vormen van hinder, zoals geluid, tot gevolg. Deze hinder is acceptabel gelet op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het maatschappelijke belang van het bestemmingsplan. Geluidshinder ten gevolge van de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling vormt geen probleem. Dit blijkt uit het onderzoek naar de geluidbelasting dat Arcadis in augustus 2011 heeft uitgevoerd (separaat beschikbaar). Hieruit blijkt dat de 48dB-contour vanwege de Vlinkert op zeer korte afstand van deze weg ligt.

Wat betreft het niet meer kunnen genieten van diersoorten rechtstreeks vanaf het eigen perceel, geldt dat geen sprake is van een recht op een dergelijk woongenot (vergelijkbaar met het vrije uitzicht). Overigens kan een ander agrarisch gebruik, dat mogelijk is op basis van de nu voor het plangebied geldende bestemming, ook gevolgen hebben voor deze vorm van woongenot. Bovendien weegt het belang van de onderhavige ontwikkeling zwaarder dan het genot dat omwonenden van de aanwezigheid van dieren kunnen hebben.

Overigens veranderen de in de zienswijze genoemde diersoorten niets aan de conclusie m.b.t. flora en fauna die is opgenomen in de toelichting en in de daaraan ten grondslag liggende rapportage.

Haas wordt in de rapportage genoemd en is een algemene beschermde soort, waarvoor een vrijstelling geldt. Broedvogels zijn binnen het broedseizoen streng beschermd, dat wordt ook reeds in de rapportage en toelichting op het plan genoemd. Buiten het broedseizoen is het leefgebied echter niet beschermd. Uitzondering hierop zijn soorten waarvan het nest, inclusief de 'functionele leefomgeving' het hele jaar door beschermd zijn. Van de genoemde diersoorten betreft dit alleen havik en sperwer. Binnen het plangebied zijn voor deze soorten echter geen bosjes aanwezig, die geschikt zijn als nestlocatie. Ook vormt het plangebied geen optimaal foerageergebied en zal het slechts onderdeel uitmaken van de territoria. Voor deze dieren zijn er voldoende alternatieven in de directe omgeving.

Als sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Daarbij worden alle aspecten, zoals privacy en geluidstoename, meegewogen.

Bij het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt groter geacht dan de gevolgen die het plan heeft voor het woongenot van de omwonenden.



De gevolgen voor het woongenot (verminderen privacy en hinder) acht het college acceptabel. De zienswijzen zijn dan ook niet steekhoudend en geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte Noord-Brabant dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In onderhavig geval betreft het een stedelijke ontwikkeling binnen een zogenaamd zoekgebied voor verstedelijking. Hierop is artikel 2.2, vierde lid, van de Verordening van toepassing. Hierin is onder andere bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, van de Verordening niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

De provincie geeft aan dat in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan geen toetsbare waardering van de beoogde storting in een landschapsfonds (*het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit*) was opgenomen. De invulling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voldoet niet, omdat het inzicht ontbreekt in de feitelijke kwaliteitsverbetering.

Resultaat beoordeling

Conform de zienswijze en het ambtelijk overleg dat naar aanleiding daarvan met de provincie is gevoerd, wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering door een storting in het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit. In het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat 1% van de uitgifteprijs zou worden gestort. Uitgaande van de gemiddelde grondprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie en een uitgeefbare oppervlakte van 20.400 m² dient een bijdrage van € 52.319,- te worden gestort. Op basis van het gemeentelijke rood-met-groen beleid dient echter een bijdrage gestort te worden van € 2,00 per bruto m² plangebied. De omvang van het bruto plangebied is 31.668 m². Dit betekent dat de gemeente Asten in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap minimaal € 63.336,- vanuit de grondexploitatie Heusden Oost in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke Kwaliteit stort. Als 1% van de uitgifteprijs meer bedraagt dan genoemd bedrag van € 63.336,- wordt het te storten bedrag naar rato verhoogd. De provincie heeft inmiddels ambtelijk met dit voorstel ingestemd.

De zienswijze is steekhoudend en geeft aanleiding tot het opnemen van bovenstaande met de provincie gemaakte afspraak in de toelichting van het plan. Dit leidt overigens niet tot een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3

Samenvatting

Indiener stelt dat de gemeente niet nu al kan stellen dat er geen problemen zijn te voorzien in verband met gezondheidsrisico's tussen de intensieve veehouderij (geitenhouderij) aan de Polderweg 53 en het plangebied.



De Provincie heeft namelijk de bouwstop voor geitenhouderijen verlengd in afwachting van een advies van de Gezondheidsraad waaruit moet blijken hoe geregeld kan worden dat woonlocaties en veehouderijen ver genoeg uit elkaar blijven. Dit advies wordt in het derde kwartaal van dit jaar wordt uitgebracht.

Resultaat beoordeling

Volgens het provinciebestuur bestaat geen relatie tussen de bouwstop voor geitenhouderijen en het ontwikkelen van een woningbouwlocatie. Rekening houdend met de maatregelen die i.v.m. Q-koorts al zijn genomen, de overige mogelijkheden die er zijn om gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen en het feit dat het Rijk noch het provinciebestuur een afstandsmaat heeft vastgesteld of aanbevolen, die moet worden aangehouden tussen geitenhouderijen en woningen, is er geen reden om het plan gelet op de volksgezondheid niet vast te stellen. 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 op basis waarvan het plan niet kan worden vastgesteld. Voor het stopzetten van deze woningbouwontwikkeling in afwachting van de resultaten van het onderzoek van de Gezondheidsraad is dan ook onvoldoende grond aanwezig.

Overigens komt ten gevolge van het plan de geitenhouderij aan de Polderweg 53 niet dichterbij de woningen behorende tot de bebouwde kom van de kern Heusden te liggen. De risico's voor de volksgezondheid vormen geen aanleiding om het plan (vooralsnog) niet vast te stellen.

De zienswijze is niet steekhoudend en geeft geen aanleiding om het plan niet of gewijzigd vast te stellen.



4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Enerzijds betreft dit nog de correctie van enkele verschrijvingen, anderzijds heeft dit betrekking op aanpassingen die verband houden met het vergroten van de flexibiliteit van het plan, een betere afstemming op bestemmingsplan Heusden komgebied en verduidelijking van de regels.

Regels

1. Bijlagen benoemd in inhoudsopgave
2. Begrip 1.7 verwijzing naar bijlage 1 gewijzigd naar bijlage 2
3. Begrip 1.37 toegevoegd *'ter verduidelijking: bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld: dienstverlening dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn'*
4. Begrip 1.57 toegevoegd *'waarbij uitgegaan is van een afschot van 2,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).'*
5. Begrip 1.76 geschrapt
6. Artikel 2 Wijze van meten toegevoegd:
 - a. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van een hellingbaan
 - b. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken
 - c. Meetvoorschrift voor bedrijfsvloeroppervlakte
7. Artikel 2 meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage aangepast naar *'het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming'*.
8. Artikel 5.2.3. sub d gewijzigd in *'bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter'*
9. Aan artikel 5.4.1. sub b toegevoegd *'ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd'*
10. Afwijkingmogelijkheid in artikel 5.4.5 is toegevoegd, teneinde het hoofdgebouw van een vrijstaande woning aan één zijde tot op 1,50 m (in plaats van tot op 3,00 m) uit de zijdelingse perceelsgrens te kunnen realiseren, voor zover gelegen binnen een bouwvlak waarbinnen ook twee-aaneen en geschakelde woningen mogen worden gebouwd.
11. Artikel 11.1 geschrapt
12. Artikel 12.1 t/m 12.4 geschrapt
13. Artikel 13.1 toegevoegd *'met uitzondering van de regels voor parkeren'*

Verbeelding

14. Aanpassing bouwvlak grenzend aan de Vlinkert
15. Wijziging omvang vlak wijzigingsbevoegdheid, waarbij dit vlak is doorgetrokken over de bestemming Wonen, aansluitend aan de oostzijde van het aangepaste bouwvlak
16. Wijziging maximum aantal te realiseren woningen in bouwvlak aan zijde Vlinkert van 12 naar 13

