

Bijlage 3

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat

Ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat heeft van 24 december 2010 tot en met 3 februari 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten. Gedurende de termijn van ter inzagelegging, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn zienswijze in te dienen.

Gedurende de inzagetermijn zijn 3 zienswijzen ingediend. De strekking van de zienswijzen is in deze nota beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd.

De zienswijzen zelf zijn als losse bijlagen beschikbaar.

Verwerking zienswijzen

1.

Samenvatting zienswijze

Het aspect externe veiligheid speelt geen rol. Geadviseerd wordt om in samenspraak met de lokale brandweer de bluswatervoorziening en bereikbaarheid in het plangebied in te richten.

Standpunt college

De gemeente heeft kennis genomen van het advies. Dit advies wordt ter kennis gebracht aan de ontwikkelende partijen en de lokale brandweer met het advies om aan dit advies een vervolg te geven.

2.

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant informeert naar de afstand tussen de nieuwbouw en de perceelsgrens en spreekt daarbij de voorkeur uit voor een afstand van minimaal 5 meter.
- b. Reclamant verzoekt voorts om instemming van de gemeente met de eigendomsoverdracht van de strook grond tussen het plangebied en zijn perceel.

Standpunt college

- a. De afstand tussen de nieuwbouw en de huidige perceelsgrens van het perceel van reclamant varieert tussen 9,2 en 10 meter. De afstand tussen de nieuwbouw en de nieuwe perceelsgrens (na grondoverdracht als bedoeld onder b.) varieert tussen 5,7 en 7,4 meter. Aan de wens van inspreker wordt in beide gevallen voldaan.
- b. Het college heeft in de vergadering van 8 februari 2011 verklaard dat ingestemd wordt met de eigendomsoverdracht van de strook grond door Stichting Prodas aan reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3.

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, omdat dit betekent dat op de locatie van het gemeenschapshuis naar verwachting zorgwoningen zullen worden gerealiseerd met als gevolg aantasting van privacy. Hij pleit ervoor om het gemeenschapshuis te behouden door het te renoveren.
- b. Reclamant stelt dat het terrein Hartman is aan te merken als een alternatieve locatie voor de voorgenomen ontwikkeling, waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanzienlijk minder bezwaren.
- c. Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 6.12 Wro.
- d. Reclamant vreest voor waardevermindering van de eigen woning.

Standpunt college

- a. Enkele jaren geleden is gestart met de ontwikkeling van een brede maatschappelijke voorziening met een woonservicezone op de locaties basisschool en Unitas. Enkele maanden geleden is besloten de planontwikkeling voor de locatie Unitas op te schorten, omdat het de betrokken ontwikkelende partijen niet lukte om tijdig overeenstemming te bereiken over de gewenste planinvulling.
De planontwikkeling voor de brede maatschappelijke voorziening op de locatie basisschool is daarentegen voortgezet, omdat deze geen oponthoud verdraagt. Een tijdige oplevering van deze voorziening is namelijk voorwaarde voor het verkrijgen van de benodigde provinciale subsidie.
Het bestemmingsplan ziet om die reden nog slechts toe op de planologische verankering van de brede maatschappelijke voorziening op de locatie basisschool.
Ofschoon het voorliggende bestemmingsplan niet meer ziet op planontwikkeling op de locatie Unitas bestaat nog wel het voornemen om in de toekomst woningbouw te realiseren op deze locatie. Op het moment dat de planontwikkeling voor woningbouw wordt opgepakt, dan zal het bezwaar van de privacygevoeligheid als aandachtspunt worden meegegeven aan de ontwikkelende partij en architect.
- b. In het kader van de opstelling van het integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Heusden is met het oog op het garanderen van de leefbaarheid onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor het wonen en werken in de kern. Dit heeft geleid tot gemaakte keuzes, die zijn vastgelegd in het in 2006 vastgestelde afsprakenkader, het iDOP Heusden. Één van deze keuzes betreft de locatie van de brede maatschappelijke voorziening: "realiseren van een multifunctionele accommodatie en de brede school op de huidige locatie van Unitas en basisschool."
Reclamant stelt dat locatie Hartman een goed alternatief kan zijn. Hij laat evenwel na om deze keuze te onderbouwen. Nu de locatiekeuze is vastgelegd in het iDOP Heusden, de gemeente daar niet eenzijdig van kan afwijken, reclamant niet heeft onderbouwd dat locatie Hartman een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder bezwaren, wordt gesteld dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar alternatieve locaties.
Met betrekking tot de situering van de brede maatschappelijke voorziening op de locatie basisschool wordt als volgt opgemerkt. Overeenkomstig het iDOP is enkele jaren geleden de planontwikkeling voor de multifunctionele accommodatie en brede school opgestart. Voordat gestart is met de opstelling van het bestemmingsplan is een ruimtelijke analyse uitgevoerd naar de bebouwingsmogelijkheden voor een multifunctionele voorziening en woonservicezone. Hierbij is een drietal locaties bekeken: locatie Unitas, locatie basisschool en locatie Heidehof. Uit de analyse is gebleken dat de locatie

basisschool de beste mogelijkheden biedt voor het multifunctionele centrum in samenhang met zorgwoningen op de locatie Unitas.

Op het moment dat de benodigde duidelijkheid over de toekomstige invulling van locatie Unitas ontstaat zal hiervoor een afzonderlijke planologische regeling worden opgesteld.

- c. Het bestemmingsplan ziet op de bouw van een hoofdgebouw. Hiervoor geldt dat het verplicht is om kosten te verhalen via een exploitatieplan (artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het niet nodig is om een fasering of nadere inhoudelijke regels te stellen. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd doordat met Prodas en Unitas een overeenkomst over de grondexploitatie gesloten is. Een fasering en nadere inhoudelijke regels zijn niet nodig. De raad kan daarom besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening).
- d. Het staat indieners vrij om gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid om een aanvraag voor tegemoetkoming in schade als gevolg van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in te dienen. In dit verband wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

1. paragraaf 1.1 alinea toevoegen: 'De locatie Unitas maakt geen onderdeel (meer) uit van dit bestemmingsplan. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen op deze locatie zijn onvoldoende concreet om in een bestemmingsplan mee te nemen. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure doorlopen worden.'
2. paragraaf 3.3.2, laatste alinea, laatste zin wijzigen in: 'Provinciale Staten hebben de verordening op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 treedt de verordening in werking'
3. paragraaf 6.1.1, tweede alinea, zin wijzigen: 'De besluitvorming ... van 1 februari 2011' wijzigen in 'In de raadvergadering van 1 februari 2011 is een positief besluit genomen omtrent de financiële haalbaarheid'