

Onderwerp	Bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	27 juni 2023
Aantal bijlagen	3

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout' ter vaststelling aan u voor. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van vijftien woningen voor starters en senioren mogelijk. Ook het uitbreiden van de begraafplaats van R.K. Parochie Wonderbare Moeder wordt mogelijk door dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt ten zuiden van het fietspad, ter hoogte van de begraafplaats en ten zuiden van de Jan van Wijckstraat in Elshout.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De veiligheidsregio en het waterschap hebben ook gereageerd. Inhoudelijk zijn hun reacties beperkt en alleen de toelichting van het bestemmingsplan hoeft hierdoor te worden aangepast. Verder zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig van de regels en de verbeelding. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout' lag eerder ter inzage en kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatiePlangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het fietspad (ter hoogte van de begraafplaats) en ten zuiden van de Jan van Wijckstraat in Elshout.



Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft tot doel het realiseren van vijftien woningen (voor starters en senioren) en het uitbreiden van de begraafplaats van R.K. Parochie Wonderbare Moeder. Dit past niet binnen de huidige bestemmingsplannen 'Elshout' en 'Heusden Buitengebied, 4de herziening'. Er is dus een aanpassing van deze bestemmingsplannen nodig. Voor de principeverkeveling van het plan wordt verwezen naar de bijlage.

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar de website ruimtelijkeplannen.nl.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Voor de voorgestelde beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. Hieruit blijkt dat de reacties niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel hebben zowel de veiligheidsregio als het waterschap Aa en Maas gevraagd om de toelichting aan te vullen. De reacties van deze instanties en de voorgestelde wijzigingen in de toelichting staan in de Nota wijzigingen.

Verder zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Voor deze wijzigingen wordt ook verwezen naar de Nota wijzigingen. Omdat dit aanpassingen zijn van de verbeelding en de regels moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Inzet van middelen

De hiermee verband houdende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan afspraken over het kostenverhaal en is ook het verhaal van planschade geregeld.

Exploitatie

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Door de gesloten anterieure overeenkomst is het kostenverhaal namelijk anderszins verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u dit wel expliciet besluiten.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet aangetast.

Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het plan zijn dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt.

Op 19 april is het ontwerpbestemmingsplan besproken in de informatievergadering Duurzaamheid & Ruimte. Hierbij is toegezegd de verslagen van gesprekken met omwonenden te voegen bij de raadsstukken. Het verslag Omgevingsdialoog van de initiatiefnemer treft u dan ook bijgaand aan.

Procedure / vervolgstappen

Binnen zes weken na de vaststelling moet dit besluit bekend worden gemaakt. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het plan beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Nota zienswijzen
- Nota wijzigingen
- Verslag Omgevingsdialoog

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 27 juni 2023;

gezien het voorstel van het college van 16 mei 2023;

gezien de raadsinformatiebrief van 20 juni 2023 naar aanleiding van de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid van 7 juni 2023;

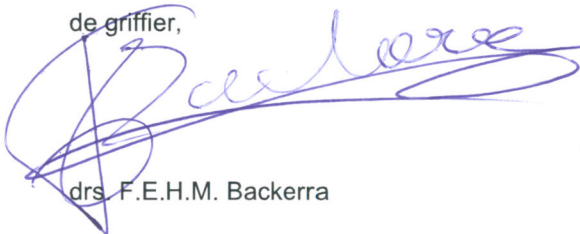
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout' gewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPDegorsenII-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier,



drs. F.E.H.M. Backerra

de voorzitter,



drs. W. van Hees

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023

Inleiding

Het ontwerp van Bestemmingsplan 'De Gorsen II, Elshout' heeft vanaf 16 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.1	Inleidende opmerkingen: Onze belangen als omwonenden zijn ernstig geschaad door de ingeslagen procedureweg en de voorgestelde gang van zaken: a) De door de gemeente gevolgde procedure doet totaal geen recht aan hetgeen de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt bedoeld te organiseren. Sterker nog we krijgen de indruk dat de plannen rond De Gorsen II qua aanpak, beeldvorming en procedure zo is ingericht dat wij als omwonenden snel en effectief buitenspel kunnen worden gezet. b) De indruk wordt gewekt dat het hier om een zeer kleinschalig project zou gaan van een paar woningen passend binnen het veel grotere plan De Gorsen Elshout en derhalve weinig impact heeft op de omgeving. Dit is naar onze mening een volledig onjuiste voorstelling van zaken. c) We hebben vastgesteld dat het spreekrecht ons voor de Informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid op 19 april 2023 is ontzegd. Met de motivering van deze ontzegging zijn we het niet eens en duidt op een zeer matige participerende houding vanuit de Gemeente Heusden. d) We vinden het onjuist dat de voorontwerpfase is overgeslagen waardoor niet zorgvuldiger naar het plan kon worden gekeken met daarbij de juiste waarborging voor de rechten van de belanghebbenden. Onder andere het spreekrecht om op een eerder en belangrijker moment hiervan gebruik te maken, wordt hierdoor ontzegd. Door het overslaan van deze stap kan wederom de indruk ontstaan dat het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. de bouw van deze woningen een formaliteit is. e) Door de benaming van De Gorsen II lijkt het of deze verkaveling logisch aansluit op c.q. past in het vele malen grotere bestemmingsplan van De Gorsen Elshout. We vinden dit een onjuiste voorstelling van zaken. f) De conclusie dat er een goede inpassing is op het plan De Gorsen	a) Dit is niet het geval. Op basis van de huidige Wet ruimtelijke ordening wordt de gebruikelijke procedure gevolgd. Dit wordt nog verder toegelicht bij de beantwoording van punt d. b) Dit bestemmingsplan bevat 2 onderdelen: de uitbreiding van de begraafplaats bij de kerk en de realisering van 15 woningen. Aangezien dit moeilijk in één naam te vatten is, is ervoor gekozen voor De Gorsen II. Dit vanwege de ligging vlakbij de nieuwe woonwijk De Gorsen. Het is echter een apart plan, waarvoor ook een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure is gebracht. c) Indieners van zienswijzen wordt niets onthouden wanneer zij niet mogen inspreken bij de informatievergadering in de periode dat een bestemmingsplan ter inzage ligt. Zij hebben namelijk de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen én de mogelijkheid om deze mondeling toe te lichten in een latere informatievergadering, namelijk Zie onder bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Volgens de wettelijke procedure mag de raad pas iets van een bestemmingsplan vinden bij de vaststelling. De inbreng van de raad is relevant en prettig om in een vroeg stadium te kunnen betrekken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Daarom is in Heusden gekozen om, in de periode dat inwoners hun zienswijze mogen indienen, ook de raad de gelegenheid te geven om opmerkingen te maken op het ontwerpplan. Er is dus een extra stap ingebouwd, zodat zowel inwoners (via zienswijzen) als de raad (via de informatievergadering) in dezelfde periode opmerkingen kunnen maken op het ontwerpbestemmingsplan. d) Het 'Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening 2005 van Heusden' maakt het mogelijk geen inspraakprocedure te	Geen.

Nr. Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
delen wij niet. De woningen grenzen aan de reeds bestaande wijk, maken gebruik van de infrastructuur van deze wijk en kijken hoofdzakelijk uit op onze wijk. De beschreven relatie met de nieuwe wijk De Gorsen ontbreekt in onze ogen ten enenmale en is als onjuist te betitelen. g) In een onderhoud d.d. 13 april jl. met een ambtenaar van Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Heusden gaf deze aan dat er in het kader van de afvoer van water er nog maximaal 10 extra woningen in de toekomst gebouwd kunnen worden voor de percelen met als kadasternummer 3033 en 2924 (dus de rest van de weilanden blijft onbebouwd).	doorlopen bij plannen van beperkte omvang. Hier is geen vaste definitie voor, dit wordt per geval bekeken. Het betreft hier het toevoegen van 15 woningen in een gebied waarvan mag worden verwacht dat dit nog verder bebouwd zal worden. De woningen sluiten logisch aan op een bestaande straat en liggen direct naast de nieuwe woonwijk De Gorsen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd over zijn plannen. Het doorlopen van een voorontwerpbestemmingsplan (en de daarbij horende inspraak) is niet wettelijk verplicht, dat is pas het geval bij een ontwerpbestemmingsplan. In de praktijk brengen we in Heusden in de meeste gevallen direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure. Omdat de initiatiefnemer ook in dit geval de omgeving heeft geïnformeerd (omgevingsdialoog), heeft een voorontwerpbestemmingsplan weinig meerwaarde. e) De naamgeving van een plan doet verder geen uitspraak over hoe dit inhoudelijk in elkaar zit. Zie ook de beantwoording van punt b. f) Over de inpassing van dit plan wordt elders nog verder ingegaan. g) In het gesprek is geen aantal genoemd of in ieder geval niet zo bedoeld. In het gesprek ging het erover of in de toekomst nog meer woningen kunnen worden gebouwd. Daarover kan niets concreet gezegd worden omdat dit nu niet aan de orde is. Het is uiteraard niet onlogisch als hier in de toekomst nog gebouwd gaat worden. Een afweging daarvan vindt pas plaats op basis van een concreet plan. Overigens kent dit gebied een grote uitdaging voor wat betreft de waterhuishouding (zowel afvalwater als hemelwater).	
1.2 Oorspronkelijk plangebied	a) Het plangebied is in figuur 19 inderdaad niet juist	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	a) Uit fig. 19 (pag. 39) van het ontwerpbestemmingsplan is zichtbaar dat in eerste instantie een ruime strook aan de oostzijde en grenzend aan de bebouwing van de Van Wassenaarstraat open is gehouden. Hier zou geen bebouwing plaatsvinden. Deze strook bevat voor dit moment o.a. een sloot voor de verdere afwatering naar de sloot aan de Mayweg. Voor ons is het onduidelijk waarom deze strook opgeofferd wordt voor de voorgestelde bebouwing. Deze belangrijke wijziging is onvoldoende gemotiveerd in het ontwerpbestemmingsplan. b) Figuur 11 (pag. 19) is een afdruk van de kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Landelijk gebied. Zoals u kunt zien is ook hier zichtbaar een strook opengehouden.	weergegeven. Echter de figuren in de toelichting zijn indicatief en met name bedoeld om de toets aan de diverse beleidsaspecten weer te geven. Uit de stukken blijkt duidelijk dat de bebouwing aansluit op de percelen van de Van Wassenaarstraat. Zoals onder meer blijkt uit figuur 3, 4, 5, 9 en figuur 10 met de principeverdeling. In de toelichting is eveneens beschreven op welke wijze met de te dempen sloot is omgegaan. b) De strook die wordt genoemd is Stedelijk gebied. Op basis van de Interim verordening is woningbouw in stedelijk gebied toegestaan. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2.2 van de toelichting.	
1.3	Parkeren Voor de tien starterswoningen worden er 16 parkeerplaatsen voorgesteld. Dit gebeurt middels een parkeerblok van 2x8 plaatsen. Deze zijn getekend tussen de starterswoningen in. Daarnaast is één parkeerplaats per seniorenwoning aan de openbare weg ingetekend. Onder punt 1.1 hiervoor is opgemerkt dat de nieuwe woningen aansluiten op de twintig jaar oude bestaande wijk. Binnen deze wijk worden er al regelmatig parkeerproblemen geconstateerd. Door de parkeerplaatsen aan te laten sluiten op 'onze' wijk zal dit tot aanzienlijk meer parkeerproblemen leiden. Getalsmatige onderbouwing vanuit het ontwerp dat het aantal parkeerplaatsen voldoende zou zijn (zie pag. 24) delen wij niet juist door deze aansluiting op onze wijk.	Het nieuwbouwplan is getoetst op de parkeernormen uit de zogeheten Parkeernota Heusden, welke van toepassing is op nieuwe ontwikkelingen. Door de hantering van deze normen wordt een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen voorkomen. Op de parkeervraagstukken (zoals bijvoorbeeld bestaande parkeerdruk) in een bestaande (woon)omgeving zijn de normen uit deze nota niet van toepassing. De reden hiervoor is dat bestaande (woon)omgevingen zijn ontwikkeld en gerealiseerd op basis van oudere normen. Oplossingen voor deze parkeervraagstukken betreffen maatwerk en zijn in veel gevallen alleen te realiseren met een integrale aanpak, bijvoorbeeld door bij een reconstructie te kijken of extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van de nota Parkeernormen wordt voorzien in de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling. Hierbij worden naast de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen ook de garages en uitritten meegerekend. Er wordt daarom niet gevreesd voor het ontstaan van (extra) parkeerdruk	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		door deze ontwikkeling.	
1.4	Verkeer en veiligheid a) Parkeerplaatsen uitkomend op hoek Jan van Wijkstraat: Bij de inrichting van onze twintig jaar bestaande wijk zijn de straten bewust smaller opgezet dan bijvoorbeeld in de nieuwe grote wijk De Gorsen. Reden hiervoor is om de gemiddelde snelheid van het gemotoriseerde verkeer te verlagen. Voor het parkeren zijn geen aparte parkeerhavens aanwezig aan de Jan van Wijkstraat en geschiedt dus op straat waardoor met moeite een geparkeerde auto gepasseerd kan worden. Ook wordt er regelmatig op het trottoir geparkeerd. Door het parkeerblok van 16 plaatsen, de vijf aan de openbare weg gelegen plaatsen en de twee eigen plaatsen bij de seniorwoningen die allen uitkomen op de hoek van de Jan van Wijkstraat en grenzend aan het fiets/voetpad ontstaat er een zeer onveilige en onwenselijke verkeerssituatie. Immers het fiets/voetpad wordt zeer intensief gebruikt door schoolgaande kinderen uit de wijk De Gorsen, scooters, fietsers, hondenbezitters en andere wandelaars. Voeg hierbij de talloze busjes van pakketdiensten en de situatie mag duidelijk zijn: onoverzichtelijke situaties met grote risico's t.a.v. de verkeersveiligheid. Het is niet voor niks dat bij de aanleg van De Gorsen besloten is om een eigen ontsluitingsweg te maken richting de Mayweg en niet het gemotoriseerde verkeer de gelegenheid te geven om via onze wijk hun weg te vervolgen. Door verdere uitbreiding van de grote wijk De Gorsen zal het fiets/voetpad alleen maar meer gebruikt worden. b) Parkeerplaatsen seniorwoningen oostelijke zijde: Voor de twee seniorwoningen aan de oostzijde zal het parkeren op eigen grond een zeer onoverzichtelijke situatie opleveren vooral voor de linkerhoekwoning grenzend aan de woning aan de Van	a) De komst van de nieuwe woningen zal extra verkeersbewegingen genereren. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen blijft echter relatief gering. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting. Vanzelfsprekend moeten de kruisingen en dergelijke op een duidelijke en verkeersveilige manier worden uitgevoerd. Dit zal als aandachtspunt bij de nadere uitwerking worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt in elk geval voldoende ruimte hiervoor. b) Het zicht op de weggebruikers op de openbare weg vanuit de uitritten is voldoende en de verwachting is dat deze geen verkeersonveilige situaties opleveren. c) Gelet op het geringe aantal gemotoriseerd verkeer is het niet de verwachting dat het gemengd gebruik met fietsers/voetgangers zal leiden tot verkeersonveilige situaties.	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	Wassenaarstraat. Naast de ingetekende parkeerplaatsen wordt er direct om de hoek veel op trottoir geparkeerd. In combinatie met de schutting en de smalle straat is het zicht op de weg ronduit slecht te noemen. c) Parkeerplaatsen seniorwoningen aan westzijde bij fiets/voetpad: Het fiets/voetpad is bedoeld waarvoor het bestemd is. Daar is ook met de breedte en verdere inrichting rekening gehouden. Menging van de verschillende verkeersstromen is zeer onwenselijk. Dit geldt zeker voor de vele kinderen op weg naar school die van dit fiets/voetpad gebruikmaken. Voeg hierbij dat bezoekers ook gebruik maken van de parkeerplaatsen (van reguliere visite tot de thuiszorg). Ook de besteldiensten hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van het fiets/voetpad voor leveringen aan zowel de seniorwoningen als in ieder geval de eerste vijf starterswoningen.		
1.5	Water Door het bouwen van de 15 woningen zal er bij regen ook water rechtstreeks de Jan van Wijckstraat inlopen. Het is op dit moment al een serieus probleem bij een stevige regenbui. Daarbij is het plan om een tweetal sloten gedeeltelijk te dempen weliswaar met een verbreding maar het water stroomt aan de voorkant in ieder geval richting hoek Jan van Wijckstraat. Een concrete en structurele oplossing van deze wateroverlast hebben we nog niet kunnen ontdekken.	Dit is bekend bij de gemeente. In de huidige situatie kan het hemelwater bij een hevige regenbui afvloeien naar het aangrenzende zuidelijk gelegen weiland en de watergang die daar ligt. Ter hoogte van de parkeerkoffer tussen de woningen is voorzien in een doorsteek, zodat het regenwater kan blijven afvloeien naar het weiland. Dit wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Bij de aanleg van de openbare ruimte zal dit in afstemming met de initiatiefnemer verder vorm worden gegeven. Overigens blijft regenwater van de 15 woningen op de eigen percelen, dus daar komt geen extra water vandaan.	Geen.
1.6	Beschermd Dorpsgezicht Door het bouwen van de woningen direct achter het kerkhof is er geen sprake meer van een volledig vrij zicht vanuit de Mayweg op de kerk en de begraafplaats. Door de situering van de achtertuinen wordt dit zicht nog verder ontsierd. Dit vinden we bijzonder jammer en onwenselijk. Komend vanaf de Elshoutseweg over de Mayweg	De bijgesloten foto is ons inziens niet representatief en geeft niet de werkelijke afstand weer zoals die wordt ervaren vanaf de Mayweg. Vanaf de Mayweg is de begraafplaats haast niet zichtbaar, mede gelet op de bestaande bomenrij ervoor. Bovendien wordt de kerk en het kerkhof al door de bestaande wijk en de realisering van de	Geen.

Nr. Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
wordt hiermee dit zicht eens en voor altijd belemmerd. Daarnaast zal er nog een kleinere uitbreiding van woningen in de toekomst worden toegestaan en er ontstaat hierdoor toch een versnipperd beeld van een solitaire rij van woningen aan de rand in een weiland en kijkend op de begraafplaats. Dit geeft naar onze mening een rommelig beeld.	nieuwe wijk De Gorsen omringd en aan het zicht onttrokken, waardoor het ruimtelijk logisch is om hierop aan te sluiten. Echter zoals aangegeven bij punt 1.1 (g) is de invulling van het zuidelijke deel nu niet aan de orde. Mocht dit wel het geval zijn dan zal op dat moment gekeken worden op welke wijze dit ruimtelijk verder kan worden ingevuld.	
1.7 Inwoners Elshout als bewoner De opzet is om voor de inwoners voor Elshout te bouwen. Nogmaals benadrukt: een heel goede zaak. Voor ons is er echter geen duidelijkheid hoe dit juridisch gezekerd is waardoor ongewenste ontwikkelingen en situaties worden voorkomen. Daarbij komt dat er niet te lichtvaardig overgestapt mag en kan worden naar andere inwoners buiten Elshout bij een achterblijvende deelname c.q. belangstelling vanuit Elshout. Kortom: hoe heeft u dit geborgd?	De reden dat de gemeente mee werkt aan deze ontwikkeling is omdat dit aansluit op de Woonvisie. Er wordt gebouwd voor de doelgroep te weten 10 starterswoningen en 5 seniorenwoningen. Echter, het is voor de gemeente wettelijk niet toegestaan om dit te borgen zoals door u verwoord.	Geen
1.8 Conclusies en suggesties Op de eerste plaats roepen wij de raad van de gemeente Heusden op de procedure c.q. het proces m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan De Gorsen II per direct te stoppen. Verder willen wij u vragen om aansluitend hierop een juiste participatie vanuit de belanghebbenden te organiseren. Mocht u dit niet willen dan geven wij u het volgende mee. Er zijn er in onze ogen veel betere alternatieven voorhanden: Alternatief 1: draai de woningen een kwartslag waardoor deze parallel lopen aan de Pastoor Beckersstraat en een directe ligging krijgen aan deze straat en juist wel onderdeel gaan uitmaken van de grotere wijk De Gorsen. Hiermee los je met deze situatie alle voorgaande bezwaren en zienswijzen direct op. Ook in het licht van een goede aansluiting op de plannen en het reeds gebouwde gedeelte van de grote wijk De Gorsen past dit alternatief naadloos. Alternatief 2: wijzig de volgorde van de woningen in het huidige plan waarbij de vijf seniorwoningen allen direct aan de Jan van	Een belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van de verkaveling voor deze woningen is dat deze zo moet zijn ontworpen dat het zuidelijk gelegen gebied mogelijk in de toekomst nog verder ontwikkeld kan worden. Daarnaast moet sprake zijn van een logische afronding van de bebouwing, mocht het zuidelijke deel niet meer verder worden ontwikkeld. In de voorgestelde verkaveling zijn deze uitgangspunten verwerkt. De woningen zijn daarom gericht naar de bestaande woonwijk/Jan van Wijkstraat. Daarnaast is het parkeerblok in het midden gesitueerd (ook vanwege het afvoeren van hemelwater vanaf de Jan van Wijkstraat), zodat hier, mocht dit noodzakelijk zijn, (een deel van) het zuidelijk gelegen gebied op ontsloten kan worden. Ten aanzien van alternatief 1: Zoals hierboven aangegeven is dit stedenbouwkundig gezien niet gewenst. De bestaande sloot langs de Pastoor	Geen.

Nr. Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Wijkstraat komen te liggen en de 10 starterswoningen daarop aansluitend. Tussen de starterswoningen komt het parkeerblok met een toegangsverbinding langs de achtertuinen van de starterswoningen naar de Pastoor Beckersstraat. Na afloop van de inzage termijn heeft de indiener van de zienswijze nog contact opgenomen, waarbij is aangegeven dat alternatief 2 mag komen te vervallen.	Beckerstraat vormt nu een logische grens met het naastgelegen weiland. Door de woningen aan de Pastoor Beckerstraat te situeren blijft er een onlogische reststrook over. Met name met het oog op een mogelijke woningbouwontwikkeling in de toekomst. Een andere reden om dit niet te doen is de aanwezigheid van de bestaande sloot: dit vormt een barrière om de woningen te kunnen ontsluiten. Deze sloot moet dan gedempt worden, wat niet wenselijk is vanwege de waterbergende functie voor het gebied. Ten aanzien van alternatief 2: Gelet op de intrekking van dit onderdeel van de zienswijze hoeft hier niet nader op te worden ingegaan. Desondanks is hier wel naar gekeken en blijkt dit geen reëel alternatief te zijn om stedenbouwkundige redenen. Het situeren van het parkeerblok in het midden is het meest logisch. Overigens is het niet uitgesloten dat, mocht het zuidelijke deel wel worden ontwikkeld, de toegangsverbinding van het parkeerblok dan wel in zuidelijke richting kan worden afgewikkeld. Echter vooralsnog is dit niet aan de orde, zie ook bij punt 1.1 (g).	
2.1 Veiligheid Toen de huizen aan de Jan van Wijkstraat gebouwd werden is er rekening mee gehouden dat dit een doorgaande weg zou worden en om de veiligheid te waarborgen zijn er bewust geen parkeerhavens gemaakt, de straat is bewust smal gehouden en de auto's moesten op straat parkeren zodat de snelheid eruit gehaald zou worden. Enkele jaren later zijn er starterswoningen gebouwd aan de Graaf Albrechtstraat waardoor er al aanzienlijk meer verkeer aanwezig is, dit was al zeer goed merkbaar. Daarna heeft het kerkbestuur besloten dat er een parkeerplaats achter de kerk kwam met als ingang de Jan van Wijkstraat, dit gaf	De komst van de nieuwe woningen (inclusief parkeerplaatsen) zal extra verkeersbewegingen genereren. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen blijft echter relatief gering. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting. Het zicht op de verschillende verkeersdeelnemers op de kruising is prima, waardoor men de situatie goed kan inschatten. Vanzelfsprekend moeten de kruisingen en dergelijke op een duidelijke en verkeersveilige manier worden uitgevoerd. Dit zal als een aandachtspunt bij de nadere uitwerking worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt in elk geval	Geen.

Nr. Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
regelmatig onveilige situaties door de drukte van de auto's en de breedte van de straat. Toen bij Gorsen 1 de wegen klaar waren kwamen ze al snel tot de conclusie dat deze bredere weg een betere aansluiting geeft aan het parkeerterrein achter de kerk en dus de aansluiting aan de Jan van Wijckstraat moet sluiten, dit tot opluchting van de bewoners van de Jan van Wijckstraat, inmiddels is het een fiets/wandel pad geworden die Gorsen 1 met de Jan van Wijckstraat verbind, hier wordt ontzettend veel gebruik van gemaakt door kinderen vanuit Gorsen 1 die naar school gaan, wandelaars fietsers, scooters en schoolgaande jeugd naar voortgezet onderwijs. Nu hebben wij het plan gezien dat ze tegen het fietspad en ten zuiden van de Jan van Wijckstraat 10 starters en 5 senioren woningen gaan bouwen, hier staan wij op zich positief tegen over maar volgens het plan Gorsen 2 is het de bedoeling dat er een parkeercoffer komt op de hoek Jan van Wijckstraat en aangrenzend met het fietspad, hier zijn wij faliekant op tegen. Dit geeft zoveel gevaarlijke situaties met in en uitkomend verkeer vanuit de parkeercoffer in combinatie met voetgangers, fietsers, scooters dat wij vinden dat hier zeker een oplossing voor gezocht moet worden. Daar komt bij de auto's die niet in de parkeercoffer geparkeerd kunnen worden en die dan dus in de Jan van Wijckstraat komen te staan inclusief werkbusjes en daar is deze straat niet op gemaakt. Doordat er 15 woningen extra komen zal het verkeer met o.a. visites verjaardagen en thuisbezorgdiensten aanzienlijk toenemen, jullie zullen zeker begrijpen dat het er niet veiliger op wordt daarom is ons voorstel om er zeker naar te kijken want dit is gedoemd te mislukken. Er zou bv een uit/ingang gerealiseerd kunnen worden aan de zuidkant van de parkeercoffer zodat deze in de Gorsen 1 uitkomt waar de wegen veel breder zijn en dus veiliger is. Daarbij denken wij ook dat wij erg veel last zullen hebben van de	voldoende ruimte hiervoor. Het realiseren van een uit-/ingang naar Gorsen 1 is niet mogelijk, zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1.8. Bij het verlaten van de parkeercoffer tijdens de donkere uren kan sporadisch enige hinder ondervonden worden van autoverlichting. De verwachting is niet dat dit tot onaanvaardbare situaties leidt.	

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	lichten van de auto's die vanaf de parkeerbox de Jan van Wijkstraat inrijden en naar binnen zullen schijnen. Hopelijk komt hier een oplossing voor.		
2.2	Wateroverlast: Wij maken ons ernstig zorgen over het wateroverlast bij hevige regenval die steeds vaker voorkomt. De Jan van Wijkstraat loopt af ten opzichte van de van Wassenaarstraat en bij het fietspad is het laagste punt. Dit is dus een soort trechter. Het water kan nu nog weglopen naar de bestaande sloot maar deze vervalt als de parkeerbox komt, dus vragen wij om hier zeker nog naar te kijken en met een oplossing te komen.	Dit is bekend bij de gemeente en dit heeft ook de aandacht bij de verdere uitwerking van het plan. In de huidige situatie kan het hemelwater bij een hevige regenbui afvloeien naar het aangrenzende zuidelijk gelegen weiland en de watergang die daar ligt. Ter hoogte van de parkeerbox tussen de woningen is voorzien in een doorsteek, zodat het regenwater kan blijven afvloeien naar het weiland. Dit wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Bij de aanleg van de openbare ruimte zal dit in afstemming met de initiatiefnemer verder vorm worden gegeven.	Geen.
2.3	Plan Gorsen 2: Is het een mogelijkheid om nader te bekijken hoe dit ingevuld gaat worden; er is nu een plan voor 10 starters en 5 senioren woningen aan de zuidzijde van Jan van Wijkstraat, maar wat is het plan voor de achterliggende en aansluitende weide. Hier is na ons idee nog geen plan voor? Is het een idee om dit eerst nader te bekijken omdat er ook plannen zijn voor een cultureel centrum op deze plaats. Sluit dit dan wel aan op de woningen die nu gebouwd gaan worden? Het zou fijn zijn als we hier met alle betrokkene kunnen overleggen, ivm evt verplaatsen basisschool, het Rad, de Elshof, water en groenvoorzieningen. Zodat het meteen een geheel gaat worden voor alle Elshoutenaren.	Over de invulling van de achterliggende en aansluitende weide kan nu niets concreet gezegd worden omdat dit nu niet aan de orde is. Het is uiteraard niet onlogisch als hier in de toekomst nog gebouwd gaat worden. Een afweging daarvan vindt pas plaats op basis van een concreet plan. Overigens kent dit gebied een grote uitdaging voor wat betreft de waterhuishouding (zowel afvalwater als hemelwater).	Geen.
3.1	Wij wonen al een aantal jaren met veel plezier aan de Van Wassenaarstraat in Elshout. Toen we hier pas woonden (in 2018) werden we door de parochie benaderd om een stuk grond grenzend aan onze achtertuin bij te kopen. De parochie was hiervan eigenaar geworden door wat grond te ruilen met het bouwbedrijf Tankens. Tankens had de grond achter het kerkhof nodig om er een fietspad	Wij zijn inhoudelijk niet op de hoogte van deze gesprekken tussen u en de parochie. Het bestemmingsplan dat op verzoek van de initiatiefnemer in procedure is gebracht heeft alleen betrekking op de uitbreiding van de begraafplaats bij de kerk en de realisering van 15 woningen. Voor de beweegredenen van de parochie zult u	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	naar de nieuwe wijk Gorsen I aan te leggen en volgens mij ook wat nutsvoorzieningen. Omdat de strook grond achter ons nu van de kerk is moesten zij deze ook gaan beheren. Dit ging de parochie geld kosten, daarom was hun plan toen om de grond aan de bewoners van de Van Wassenaarstraat die aan dit perceel grenzen te verkopen. Ons huis en dat van onze burens zouden in eerste instantie geen grond kunnen kopen omdat een bouwkaavel van 900m2 tegen ons aan zou komen. Na meerdere overleggen tussen de parochie, onze adviseur en beide bewoners waren we tot een soort van overeenstemming gekomen. We hebben toen een brief met een bod voor de grond naar de parochie gestuurd. Op deze brief hebben we nooit een reactie gehad. In al die jaren hebben we niet veel meer gehoord van de parochie, ons idee was rustig af te wachten de parochie zal ons wel benaderen als ze met iedereen van de Van Wassenaarstraat akkoord zijn over de verkoop. Tot afgelopen 6-12-2022 bij ons werd aangebeld door de initiatiefnemer en mijn vrouw de mededeling kreeg dat ze achter ons gingen bouwen. Dit was het enige wat we te horen kregen. We kregen ook een tekening hierop was te zien dat de kavels tegen ons perceel aan kwamen te liggen. Dit was voor ons een enorme tegenvaller. We vinden de werkwijze van de parochie dan ook onder de maat. Ondertussen hebben we meerdere tekeningen gezien van de huizen die er komen. Dit is voor de jeugd en senioren in Elshout een mooi vooruitzicht om zich te vestigen in ons mooie dorp. Er zijn wel een aantal punten waar we ons ernstig zorgen over maken.	zich tot de parochie moet richten.	
3.2	Verkeersveiligheid en parkeren: 15 huizen erbij betekent ook een hoop extra verkeer en parkeerplaatsen die nodig zijn. Om te beginnen met de parkeerplaatsen. In het plan staan 21 parkeerplaatsen die te bereiken zijn via de Van Wassenaarstraat en 3 die te bereiken zijn via de Pastoor Beckerstraat. Als 1e de 3 plaatsen via de Pastoor Beckerstraat. Als deze mensen de parkeerplaats willen verlaten	Het nieuwbouwplan is getoetst aan de parkeernormen uit de zogeheten Parkeernota Heusden. Het aantal beoogde parkeerplaatsen voldoet aan het beleid. De komst van de nieuwe woningen zal extra verkeersbewegingen genereren. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen blijft echter relatief gering. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.2 van de	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	moeten ze keren op het fietspad of in de achteruit eraf rijden. Als je ziet hoeveel mensen gebruik maken van dit fietspad en vooral kinderen kun je wachten tot er een ongeluk gebeurt. Dit zou u als gemeente toch niet willen? Dan de parkeerplaatsen die te bereiken zijn via de Van Wassenaarstraat: 21 parkeerplaatsen 12 huizen. De factor die de ontwikkelaar aanhoudt is 1,8. Dit is volgens de norm voldoende maar in de praktijk is dit onvoldoende. Hoe gaan we dit oplossen als er veel auto's langs de straat komen te staan? Je hebt dan minder overzicht. Vooral als spelende kinderen tussen de auto's uitkomen is een ongeluk niet te voorkomen. Er ligt middenin de Van Wassenaarstraat een mooi speelveld voor de kinderen. Hierdoor zijn er altijd veel kinderen aan het spelen en is extra verkeer hier zeker niet gewenst.	toelichting. Vanzelfsprekend moeten het fietspad en dergelijke op een duidelijke en verkeersveilige manier worden uitgevoerd. Dit zal als een aandachtspunt bij de nadere uitwerking worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt in elk geval voldoende ruimte hiervoor. Wij verwachten dat het gemengd gebruik van fietsers en het relatief gering aantal gemotoriseerd verkeer op het westelijk deel naast het fietspad niet zal leiden tot verkeersonveilige situaties. De inrichting van dit deel van het fietspad wordt in de uitvoering aangepast.	
3.3	In het ontwerp van de "Gorsen II" staat dat de ontsluiting van de parkeerplaatsen zal plaatsvinden via de Jan van Wijkstraat en de Graaf Albrechtstraat. Als dat zo is dan kunnen we de Van Wassenaarstraat ter hoogte van de tuin van nummer 30 toch afsluiten voor autoverkeer door middel van een paal in de weg. Dan gaat het verkeer zeker via de Jan van Wijkstraat uitwegen en komt de veiligheid van de spelende kinderen minder in gevaar. Maar als we dit gaan doen krijgen we weer aan ander gevaarlijk punt, alle auto's die nu via de Jan van Wijkstraat komen richting de nieuwe huizen kunnen niet zien wat er uit de fietspad vanaf de Pastoor Beckerstraat komt. Dit fietspad loopt flink af naar beneden dus de fietsers zullen met een flinke vaart de weg opschieten. Hier komen heel veel kinderen over heen gefietst. Dit is dan ook wachten op een ongeluk. Ons lijkt het beste om deze auto's aan de zuidkant te laten uitwegen door daar een weg aan te leggen. Wij willen u vragen om met oplossingen te komen.	Zoals ook aangegeven bij de beantwoording van punt 3.2 verwachten we dat de afwikkeling van het verkeer niet tot verkeersonveilige situaties zal leiden. Indien de praktijk na de ingebruikname van de geprojecteerde woningen anders uitwijst, kunnen alsnog aanvullende maatregelen als afsluitingen of instellen eenrichtingsverkeer genomen worden. Het uitwegen van de auto's aan de zuidkant is niet mogelijk, zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1.8.	Geen.
4.1	Wij wonen alweer een aantal jaar met veel plezier aan de Van Wassenaarstraat 34 in Elshout. Het is een fijne wijk, waar onze kinderen veilig kunnen opgroeien. En we vinden het ook een goed	De komst van de nieuwe woningen zal extra verkeersbewegingen genereren. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen blijft echter relatief gering.	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	initiatief dat er starterswoningen en seniorenwoningen voor de Elshoutse bevolking worden gerealiseerd. Wel merken dat het soms erg druk kan zijn met geparkeerde auto's. Na het lezen van het document 'Bestemmingsplan De Gorsen II, Elshout' maken we ons zorgen over een aantal dingen. Ten eerste maken we ons zorgen over het aantal parkeerplaatsen. Alhoewel het plan voldoet aan de normen, zien we nu al regelmatig auto's op de stoepen geparkeerd bij gebrek aan parkeervakken. Met de realisatie van deze 15 nieuwe woningen zal de parkeerdruk alleen maar toenemen, wat de veiligheid voor kinderen negatief zal beïnvloeden.	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting. Vanzelfsprekend moeten de kruisingen en dergelijke op een duidelijke en verkeersveilige manier worden uitgevoerd. Dit zal als een aandachtspunt bij de nadere uitwerking worden meegenomen. Het bestemmingsplan biedt in elk geval voldoende ruimte hiervoor. Het nieuwbouwplan is getoetst op de parkeernormen uit de zogeheten Parkeernota Heusden. Hierbij worden naast de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen ook de garages en uitritten meegerekend. Het aantal beoogde parkeerplaatsen voldoet aan het beleid. Dit zal de eventuele huidige parkeerproblemen in de nabije omgeving niet verslechteren.	
4.2	Daarnaast lezen we in het rapport dat de ontsluiting van 12 van de 15 woningen via de Jan van Wijkstraat en Graaf Albrechtstraat zal moeten plaatsvinden. Dit zal in de praktijk natuurlijk niet gebeuren. In de praktijk zal het gros van de verkeersbewegingen via de Van Wassenaarstraat en verder langs de basisschool aan Hertog Janstraat plaatsvinden. Theoretisch kan dit dus verkeerstechnisch veilig en verantwoord zijn; in de praktijk wordt hier een onveilige situatie gecreëerd.	Zoals ook aangegeven bij de beantwoording van punt 4.1 leidt de afwikkeling van het verkeer niet tot verkeersonveilige situaties.	Geen.
4.3	Ten slotte, het fietspad tussen de Gorsen en de Jan van Wijkstraat wordt veelvuldig gebruikt, en vooral door kinderen. Onze kinderen fietsen bijvoorbeeld graag van het speeltuintje in de Van Wassenaarstraat naar het speeltuintje in de Gorsen. Er is een leuke wisselwerking van vriendjes en vriendinnetjes tussen de wijken. Met de realisatie van de 15 woningen wordt een deel van het fietspad ook gebruikt door auto's, en wordt de kruising van het fietspad met de Jan van Wijkstraat veel drukker met auto's, waardoor het een veel gevaarlijker traject wordt. Wij maken ons daarom grote zorgen om de verkeersveiligheid.	Gelet op het geringe aantal gemotoriseerd verkeer is het niet de verwachting dat het gemengd gebruik met fietsers/voetgangers zal leiden tot verkeersonveilige situaties.	Geen.
4.4	Het lijkt ons een veel logischer plan om deze woningen te realiseren	Dit is een op zich zelf staand plan dat los staat van de	Geen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	binnen de bestaande Gorsen wijk. Aan de oostzijde van de Pastoor Beckersstraat is er voldoende ruimte voor deze woningen. Deze oplossing kan gebruikmaken van de ontsluitingsroutes van de Gorsen, die hier veel beter op voorbereid kunnen worden. Aangezien een duidelijke lange-termijn visie op de weilanden ontbreekt, zien we geen lange-termijn impact van ons voorstel. Uiteraard snappen we dat dit voorstel veel impact heeft op de plannen van de projectontwikkelaar. Helaas zijn we in dit proces vooralsnog niet benaderd door de projectontwikkelaar.	naastgelegen wijk (in aanbouw) De Gorsen. Het is niet mogelijk hierop aan te sluiten, zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1.8. Over de lange-termijn visie op de weilanden kan niets concreet gezegd worden omdat dit nu niet aan de orde is. Het is uiteraard niet onlogisch als hier in de toekomst nog gebouwd gaat worden. Een afweging daarvan vindt pas plaats op basis van een concreet plan. Overigens kent dit gebied een grote uitdaging voor wat betreft de waterhuishouding (zowel afvalwater als hemelwater).	

Nota Wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan ‘De Gorsen II, Elshout’

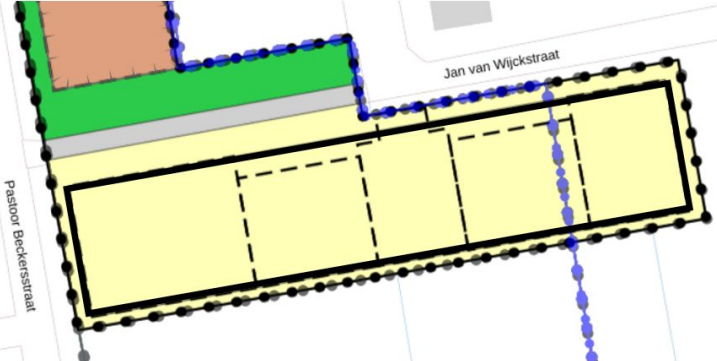
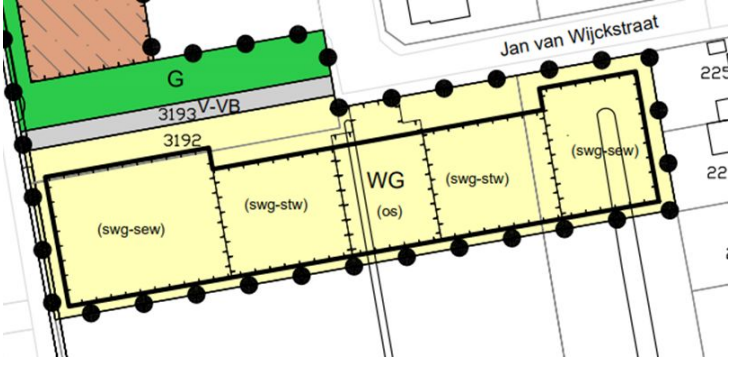
Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023

Inleiding

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting	De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft geen zienswijze ingediend, maar in reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan geadviseerd om een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Dit vanwege de ligging van de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de A59. Verder is geadviseerd om de toekomstige bewoners actief te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief (<i>ramen/ deuren/ ventilatieopeningen sluiten en binnen blijven</i>). Deze informatie heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid. Uit deze beperkte verantwoording van het groepsrisico volgt dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief worden beïnvloed. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om de toekomstige bewoners hierover te informeren.	In hoofdstuk 6.5 van de toelichting is een beperkte verantwoording van het groepsrisico toegevoegd: De ontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van de A59, echter niet binnen 200 meter van deze weg. Gelet hierop geldt een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 Bevt'. Het relevante scenario in relatie tot het plangebied is een toxische wolk. Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Indien men binnen schuilt is het risico op letsel klein. Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Indien schuilen niet mogelijk is dient het plangebied eenvoudig ontlucht te kunnen worden. De woningen zijn bedoeld voor starters en senioren die de woning zelfstandig bewonen. Er mag vanuit worden gegaan dat deze doelgroepen in staat zijn om op de juiste manier op een dreiging of instructie te reageren. De zelfredzaamheid wordt als voldoende beoordeeld.
2.	Toelichting	Het waterschap Aa en Maas heeft geen zienswijze ingediend, maar in reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan gevraagd om de waterparagraaf aan te vullen. Dit voor wat betreft de onderbouwing van de waterbergingsopgave van het	In de toelichting is de waterparagraaf (hoofdstuk 5.4.5) aangevuld met een verduidelijking van de waterbergingsopgave. Zie bijlage 1 op pagina 5.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		hemelwater.	
3.	Regels	In de regels wordt in artikel 4.3.1 gesproken over ‘bijlage 1 van het bij deze regels behorende beplantingsplan’. Abusievelijk is bijlage 1 (het beplantingsplan) niet opgenomen als aparte bijlage bij de regels. Het beplantingsplan zit wel als bijlage 6 bij de toelichting. Dit betreft een technische wijziging zodat het beplantingsplan ook als bijlage bij de regels wordt weergegeven op ruimtelijke plannen.	Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
	Regels	In de regels staat in artikel bij 6.2.1 sub b dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden in de ‘voorgevellijn’. De bedoeling hiervan is dat, in combinatie met het bouwvlak op de verbeelding, de starterswoningen verder naar achteren komen te liggen ten opzichte van de seniorenwoningen. Echter om dit te bereiken had hier moeten staan in de ‘voorgevelrooilijn’. Aanpassing van de regel is nodig.	Artikel 6.2.1 sub b. van de regels is als volgt aangepast: b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak en in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
	Regels	In de regels staat in artikel 6.2.1 sub f. dat de goot- en bouwhoogte van een seniorenwoning net zo hoog mag zijn als een starterswoning. Echter het is de bedoeling dat de seniorenwoningen lager zijn conform het beleid. Aanpassing van de regels is nodig. Dit geldt ook voor de bouwhoogte van aan- en uitbouwen of een aangebouwd bijgebouw bij een seniorenwoning; deze mag maar bestaan uit een bouwlaag. In artikel 6.2.2 sub f. staat dat deze 6 m mag zijn. Aanpassing van de regels is nodig.	In artikel 6.2.1 sub f. van de regels is punt 3 en 5 als volgt aangepast: 3. de goothoogte bedraagt maximaal 7 m, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van woongebied- seniorenwoningen” de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen; 5. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van woongebied- seniorenwoningen” de bouwhoogte maximaal 7 m mag bedragen; In artikel 6.2.2 is sub f. van de regels als volgt aangepast: f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m; met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van woongebied- seniorenwoningen” de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.
	Verbeelding	Op de digitale verbeelding op ruimtelijke plannen is het	Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast, zie

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		bouwvlak niet goed weergegeven. Deze moet ter hoogte van de starterswoningen verder naar achteren liggen ten opzichte van de seniorenwoningen. Net zoals de analoge verbeelding. Echter deze loopt nu in dezelfde lijn als de seniorenwoningen (zie afbeelding 1 hieronder).	onderstaande afbeelding 2.
		 Afbeelding 1	 Afbeelding 2

Bijlage 1: aanvulling waterparagraaf (hoofdstuk 5.4.5, pagina 32)

Uitgaande van de beoogde invulling van het plangebied is de toename van het verhard oppervlak en de benodigde waterberging berekend. Daarbij is relevant dat de uitbreiding van het kerkhof voor de waterberging niet relevant is. Er wordt geen riolering aangelegd en de eventuele paden zullen ~~afstromen naar de naastgelegen grond~~ niet worden voorzien van een gesloten verharding. ~~Datzelfde geldt voor de te realiseren grafontamenten.~~ Er komen ook geen grafontamenten. Er zullen gedenktekens worden toegestaan in de vorm van kruizen en dergelijke, maar die hebben een te verwaarlozen invloed op de totale verharding.

Voor wat betreft de woningen is dat wel het geval.

Voor het bepalen van de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de navolgende uitgangspunten:

Daken (in m ²)		
<i>Seniorenwoning:</i>	<i>per woning</i>	<i>totaal</i>
• hoofdgebouw	80	400
• bijgebouwen	60	300
<i>Subtotaal:</i>	<i>140</i>	<i>700</i>
<i>Starterswoning:</i>		
• hoofdgebouw	45	450
• bijgebouwen	5	50
<i>Subtotaal:</i>	<i>50</i>	<i>500</i>
Totaal daken woningen:		1200
Verharding bij woningen (in m ²)		
<i>Seniorenwoning:</i>	<i>per woning</i>	<i>totaal</i>
oprit	20	100
achtertuin	50	250
<i>subtotaal</i>	<i>70</i>	<i>350</i>
<i>Starterswoning:</i>		
achtertuin	30	300
Totaal verhardingen woningen:		650
Openbaar gebied (in m ²)		
Weg en parkeervoorzieningen tussen woningen		448
Parkeerplaatsen vóór woningen		96
Voetpad vóór woningen 1,3 x 100 m		130
Totaal verhardingen openbaar gebied		674

In het onderstaande schema is een **samenvattend** overzicht opgenomen van de oppervlaktes aan verhardingen en daken binnen het plangebied.

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken	0	0001200
Verharding	0	0001324
Onverhard	3510	1620986
Totaal	3510	3510

Met de realisering van het plan neemt het verhard oppervlak toe **met 2524 m² aan daken en verhardingen**. De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Indien de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² ligt kan de bergingsopgave met de rekenregel uit de Algemene Regels behorend bij de Keur van het waterschap worden berekend. Die rekenregel berekent de vereiste compensatie door de toename van het verhard oppervlak (in m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. In dit geval bedraagt de gevoeligheidsfactor 1. Op basis van het toename van het verhard oppervlak, de bergingseis en de gevoeligheidsfactor bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa **143151 m³ (18802524 m² x 0,06 m)**. ~~Daarbij is uitgegaan van 50 m² dakoppervlak voor de starterswoningen en 96 m² voor de seniorenwoningen. Verder is gerekend een oprit bij de seniorenwoningen van 20 m² en voor het overige 15 m² per woning. Tot slot is gerekend met 675 m² aan verhardingen voor de weg, het voetpad en de parkeerplaatsen.~~

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied is ongeveer 0,75 +NAP. Veiligheidshalve wordt uitgegaan van een hoogste grondwaterstand van 1 m + NAP. Uitgegaan wordt van een bouwpeil van 2,20 +NAP zodat er voldoende ruimte boven het hoogste grondwaterpeil overblijft om bergingsvoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten of anderszins aan te brengen.

Er wordt van uitgegaan dat bij elke woning het eigen water wordt geïnfiltreerd. Voor de seniorenwoningen bedraagt de opgave dan 12,6 m³ per woning en voor de starterswoningen 4,8 m³ per woning. Die voorzieningen zullen onder de verhardingen worden aangebracht.

Voor het openbaar gebied bedraagt de totale berging 40 m³. Deze voorzieningen zullen ook worden aangebracht onder de verharding.

Het plangebied biedt **aldus** voldoende ruimte om zoveel mogelijk hemelwater van de nieuwe bestrating/bebouwing te laten infiltreren. In artikel 6.2.5 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende berging.

Verslag omgevingsdialoog,

In het kader van het nieuwbouwproject De Gorsen 2 in Elshout dat bestaat uit de bouw van 10 starters en 5 seniorenwoningen hebben wij de buurt op de hoogte gebracht van onze bouwplannen.

We hebben meer bewoners aan de zijde van de van Wassenaarstraat en de Jan van Wijkstraat benaderd omdat het voor die wijk meer impact heeft als De Gorsen.

Door ons zijn de volgende adressen aangeschreven:

- Jan van Wijkstraat 1 t/m 7
- Van Wassenaarstraat 22 t/m 50 en 15 t/m 41
- Pastoor Beckersstraat 29 t/m 41
- Antoon Lommersstraat 6 t/m 14

De bewoners van de panden die het dichtst op het nieuwbouwplan staan en het meest er bij betrokken zijn hebben we persoonlijk benaderd, de rest is op de hoogte gebracht door middel van een brief met uitleg en met een verkavelingsoverzicht met de datum van 17-10-2022.

Reacties na overleg van de bewoners die ik op 6 december persoonlijk benaderd heb;

Bewoners 1; vinden dat ze al 17 jaar van het uitzicht hebben mogen genieten maar snappen ook dat er gebouwd moet worden voor de jeugd en ouderen. Vinden het een mooi plan en vonden het prettig om persoonlijk op de hoogte te zijn gebracht.

Bewoners 2; vinden het mooi dat er aan de doelgroepen gedacht is en hebben geen bezwaar en wenste ons succes met de bouw.

Bewoners 3; mooi project en geen bezwaar.

Bewoners 4; mevrouw had geen bezwaar en verwacht niet dat haar man dat wel heeft die later op de avond thuis komt.

Bewoners 5; hebben geen bezwaar tegen de bouw van de woningen maar een vraagteken bij het parkeren van bezoek en voorzien daarbij problemen en zullen dit zeker nog onder de aandacht gaan brengen bij de gemeente Heusden.

Bewoners 6; had liever alleen senioren woningen tegenover hem gehad en rechts daarvan de 10 starters, verders niet al te veel commentaar.

Bewoners 7; baalt er ontzettend van dat ze de strook achter hun woning niet kunnen kopen van de parochie wat hem half belooft was begreep ik, hij vond het wel goed dat achter zijn huis eerst laagbouw met een achterom komt.

Gaat nog in overleg met zijn buurman op nummer 32.

Bewoners 8; balen ook dat ze de strook grond van de parochie niet kunnen kopen maar ik kreeg niet de indruk dat ze er een groot probleem van gaan maken, met de woningen op zich hadden ze niet zo`n probleem.

Fons van der Aa, van der Aa Projecten Bv