

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Voorstraat 10, Vlijmen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 14 februari 2023

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Voorstraat 10, Vlijmen' heeft vanaf 1 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

Beoordeling

De zienswijze is ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor bijstelling van het plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	1.	De afstand van het geplande gebouw tot de grens met het perceel zou 3 meter gaan bedragen, maar dit valt in het concept bestemmingsplan niet terug te lezen of via de verbeelding met daarop het bouwblok nauwkeurig na te meten.	De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens Akkerstraat 11 is nagemeten. Deze afstand bedraagt nu 2,5 meter. Dit wordt aangepast naar 3 meter.	De verbeelding wordt aangepast. Achter Akkerstraat 11 wordt het bouwvlak op 3 meter van de perceelsgrens gelegd.
	2.	Hoewel uit het ingediende plan niet valt af te leiden hoe dit ingevuld zal worden, zullen aan de zijde van ons perceel uiteraard ook ramen voor licht en uitzicht in het geplande gebouw geplaatst worden. Dit zal ook het geval zijn met de 2 huiskamers die in beide bouwlagen aan onze zijde gepland zijn voor de 28 bewoners. Deze ramen zullen dan uitzicht bieden op ons perceel.	Afstand bouwvlakken: het bouwvlak van Voorstraat 10 ligt op circa 40 meter van het bouwvlak van de woning Akkerstraat 13. Binnen dit bouwvlak mag worden gebouwd, daarbuiten ligt het bijbehorende erf. Bij ontwikkelingen in verstedelijkte gebieden is inijk en vermindering van privacy onvermijdelijk. De afstand tussen bouwvlakken van 40 meter in een verstedelijkte omgeving is acceptabel. Afstand tot perceelgrenzen: het bouwvlak Voorstraat 10 ligt op circa 13,5 meter van de perceelsgrens van Akkerstraat 13. Het bouwvlak aan Voorstraat 10 verspringt achter Akkerstraat 11. Een deel van het bijbehorende erf van appellant ligt achter dit adres. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens bedraagt hier 2,5 meter. Deze afstand wordt conform afspraken teruggebracht naar 3 meter. Er is sprake van enige aantasting van privacy. Dat betekent echter niet dat dit ertoe leidt dat het plan niet door kan gaan. In het kader van planologische procedures dient de	Zie onder punt 1 voor aanpassing van het bouwvlak.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			gemeente twee zaken in het oog te houden, namelijk: • of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en, • of het plan uitvoerbaar is. Als aan beide aspecten wordt voldaan, is er geen reden om een plan niet vast te stellen. Als gemeente wegen we daarbij verschillende belangen af. In voorliggende situatie wordt een kleinschalige woonzorgvoorziening gerealiseerd op korte afstand van de voorzieningen van Vlijmen. Het gaat om een functie waar behoefte aan is en die passend is op deze plek. Daarbij komt dat de bouwhoogte van de nieuwbouw maximaal 8 meter is, een bouwhoogte die past in deze omgeving. Door de ontwikkeling krijgt het matig onderhouden woonperceel een kwaliteitsimpuls en een toekomstbestendige invulling. De bestaande beplanting aan de oostzijde van het plangebied zal daarbij zo veel mogelijk worden behouden en ingepast. Deze beplanting zorgt voor een zorgvuldige overgang richting de aanwezige woonpercelen. Dat neemt niet weg dat door de ontwikkeling veranderingen kunnen optreden in het gevoel van privacy van reclamant. Wij vinden echter niet dat een onaanvaardbare situatie ontstaat. Al met al is sprake van een uitvoerbaar plan dat in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	3.	Er is sprake van ernstige hinder van het woongenot en daarmee samenhangende waardevermindering van de woning tot gevolg.	Wanneer er sprake is van waardevermindering van de woning, dan kan daarvoor een verzoek om planschade voor worden ingediend. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.	Geen.