

Nota zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 58-58a, Haarsteeg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 13 mei 2025.

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 58-58a, Haarsteeg' lag vanaf 28 december 2023 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan. Er is daarnaast één ambtshalve wijziging.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
1. Inwoner	1.1	<u>Aanpassingen Vooraanzicht</u> Het is van belang om de voorgevel samen met de bestaande bomen intact te houden zoals het al vele decennia is. In onze optiek moet “voorgevel” vervangen worden door “vooraanzicht”. In de tekeningen is te zien dat er in het vooraanzicht dakramen op het karakteristieke oud Hollandse dakpannen dak getekend zijn. Om te voorkomen dat dit in de toekomst ook nog dakkapellen zouden kunnen worden is woordkeuze belangrijk. Niet de “voorgevel” maar het “vooraanzicht” moet beschermd worden. In het plan staat dat alle 8 de appartementen een aparte ketel krijgen. Waar komen de dakdoorvoeren voor de rookgassenafvoer? Deze staan niet op de tekening.	Het plan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeeld. Voor eventuele toekomstige aanpassingen kunnen we stellen dat een dakkapel aan de voorkant vergunningplichtig is en dat zal dan op dat moment en in dat kader beoordeeld worden. Bij aanpassingen aan het dak of de gevels dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het pand en de welstandseisen. Bij twijfel worden gevraagde aanpassingen ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	1.2	<u>Bushalte</u> Blijft de bushalte behouden aangezien er op de plek waar nu wordt uitgestapt een groenstrook komt.	De groenstrook die is ingetekend doet dienst als voortuin. De bushalte valt buiten het plangebied. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	1.3	<u>Parkeren</u> in hoofdstuk 3.2.2. wordt de parkeerdruk besproken van de nieuwe appartementen en dat deze gesaldeerd kan worden met de “oude” behoefte, dit klopt. Volgens deze regel zouden er geen extra parkeerplekken benodigd zijn. In de oude situatie waren er 22 parkeerplekken benodigd, in de nieuwe 15; -7. Het grote verschil wat wel relevant is, is dat in de oude situatie deze binnen 200m zouden moeten liggen en in de nieuwe situatie binnen 100m volgens de Parkeernota Heusden 2016 – Bijlage 2: Parkeernormen auto – Loopafstanden.	Doordat het een herontwikkeling betreft van een bestaand pand voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernota van de gemeente Heusden. Op basis van een strikte uitleg van de parkeernota, zouden er zelfs geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden aangelegd en zou de oppervlakte die daar nu voor is ingericht ten goede kunnen komen aan een ander doel (groen of moestuin). Er is aangestuurd op één parkeerplaats per appartement, deze worden gerealiseerd. De verwachting is dat dit normaal gesproken voldoende is, gezien de doelgroep van senioren en starters. Daarbij zal het parkeren voor de bezoekers (dat een incidenteel karakter heeft) plaatsvinden in de openbare ruimte.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		Binnen 100m zijn op dit moment 10 parkeerplekken, maar deze komen ook toe aan 15 woningen en Manege "Ars Longa". Daarbij parkeerde de bezoekers van de Harmonie veelal aan de achterkant van het pand, wat in de nieuwe situatie niet meer mogelijk is. De juiste oplossing voor dit probleem zou zijn om of minder appartementen te realiseren of meer parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	1.4	<u>Omgevingsdialoog</u> In de gepubliceerde omgevingsdialoog staat een verslag van een gesprek wat niet door mijzelf bevestigd is. Het werkelijke verhaal is dat initiatiefnemer op 13-2-2023 bij ons aan de deur geweest is en zich netjes heeft voorgesteld. Hij vertelde dat hij de nieuwe eigenaar van het pand tegenover ons is en dat hij het gebouw wil gaan verbouwen tot 4-5 ruime appartementen. In één zou hij zelf gaan wonen, in één zou zijn moeder gaan wonen, in één zou de moeder van de achterbuurman van het pand gaan wonen en 2 appartementen gaan verhuurd worden. Hij gaat er zelf wonen omdat hij uit Heusden komt, nu ver weg woont en het hier mist. Aan het vooraanzicht van het pand veranderd niet, het wordt alleen opgeknapt. Hij heeft zijn telefoonnummer gegeven in het geval we nog vragen hadden. Heb mijn zorgen geuit over de parkeergelegenheid aangezien het vaak, vooral 's avonds en in de weekenden, al erg druk kan zijn in de straat i.v.m. bezoekers van de manege vanwege paardrijlessen/evenementen en mensen die hun paard komen rijden. Later in het jaar hebben we nog een aantal keren contact gehad en hij heeft nogmaals bevestigd er zelf te gaan wonen, aan de voorkant. Ook heb ik hem laten weten, met een foto, dat hij dringend iets aan de leilindes moet laten doen omdat ze anders kapotwaaien. Dat mij niet is gevraagd deze omgevingsdialoog te bevestigen vind ik	Het voeren van een omgevingsdialoog is een vereiste voor wat betreft het indienen en in behandeling nemen van een bestemmingsplan. De dialoog is vormvrij, het is aan de indiener om er een goede vorm aan te geven. Op basis van het ingediende verslag stelt de gemeente vast dat de initiatiefnemer voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat dit op een correcte wijze gebeurd is. Wij merken uit de zienswijze op dat er een verkeerd beeld geschetst is door de initiatiefnemer. Wij hebben de initiatiefnemer daarop aangesproken en zullen aandringen op een goede communicatie met de directe omgeving. Betreft het parkeren verwijzen wij naar hetgeen wij hier eerder over hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 1.3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		vreemd, des te meer omdat dit gebruikt wordt voor een procedurewijziging (geen voorontwerp voor inspraak ter inzage). Dat er nu wordt gesproken over 8 appartementen vinden wij erg vreemd, dit verandert namelijk ook de hele situatie.	
	1.5	<u>Raadsinformatiebrief</u> In de Raadsinformatiebrief staat: de initiatiefnemer heeft de burens geïnformeerd en heeft de omgevingsdialoog vastgelegd in een verslag. Over het algemeen was de reactie van omwonenden positief op het plan. Daarom is het voorstel om geen voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen en de procedure te starten met het ontwerp. Wij vinden dit een vreemd besluit aangezien de verslaglegging van de omgevingsdialoog niet op juistheid is gecontroleerd en is aangeleverd door de belanghebbende. Voorbeeld: De tekst van “de overbuurman” (Ondergetekende) klopt niet en bevat onjuistheden. Ook lezen wij in het verslag over het gesprek met de eigenaar van de manege geen positieve reacties. Dit wordt wel gesuggereerd in de raadsinformatiebrief.	Het voeren van een omgevingsdialoog is een indieningsvereiste voor een bestemmingsplan. De dialoog is vormvrij, het is aan de indiener om er een goede vorm aan te geven. Op basis van het ingediende verslag stelt de gemeente vast dat voldaan is aan de verplichting. Op basis van indiende zienswijzen merkt de gemeente op dat er verschillende lezingen van de gesprekken bestaan. Wij spreken de indiener hier op aan en raden aan de buurt nogmaals te informeren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	1.6	<u>Geluidsrapport</u> In het geluidsrapport staat dat de weggegevens in de bijlage staan beschreven. In de bijlage staat op pagina 20 dat is gerekend met – Elementenverharding in keeperverband. Dit is onjuist; De Haarsteegsestraat is ten hoogte van nr. 58 – Gewone elementenverharding – volgens “Cwegdek RMV 2006 wegdekcorrecties reken en meetvoorschrift geluid 2012 CROW Publicatie 316” Het verschil in correctiefactor is 1,9 tov 5,5 en zelfs 3,1 tov 6,5 voor zware voertuigen (zoals de bus die ieder half uur voorbijkomt. De “standaard isolatie”	De zienswijze is correct. Naar aanleiding van de zienswijze is een nieuw akoestisch rapport opgesteld dat als bijlage bij het vast te stellen plan wordt gevoegd. De conclusie uit dat rapport is dat met een afdoende geluidwering er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan door aanpassing van paragraaf 4.2. van de toelichting en het toevoegen van het nieuwe akoestisch onderzoek aan de bijlagen. De aanpassingen betreffen het opnemen van de conclusies uit het geactualiseerde onderzoek en verwijzingen naar dit onderzoek.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		zoals omschreven in het plan is volgens de berekening met de juiste correctiefactor niet toereikend.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorliggende plan. Aanpassingen zijn in bovenstaande tekst toegelicht. Het aangepaste akoestisch onderzoek is bij de stukken toegevoegd.
2. Inwoner	2.1	<u>Huidige ontwerpplan wijkt af</u> Het huidige ontwerpplan is een geheel ander plan dan hetgeen in eerste instantie is voorgelegd door de eigenaar.	Voor de beantwoording verwijst de gemeente naar het gestelde onder 1.4 De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.2	<u>Verslag omgevingsdialoog</u> Verslag is niet correct. Eigenaar geeft aan er zelf te gaan wonen met zijn ouders die op leeftijd zijn en dat het zou gaan om in totaal 4 à 5 wooneenheden, gericht op senioren. Er is nimmer gesproken over het realiseren van 8 huurappartementen. Dit heeft consequenties in het aantal en verloop van huurders en meer bewegingen (auto).	Voor de beantwoording verwijst de gemeente naar het gestelde onder 1.4 De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.3	<u>Borgen doelgroepen</u> In hoeverre kunnen de seniorenwoningen en starterswoningen geborgd worden.	Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt en deze zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is vastgesteld welk type appartement (doelgroep) en in welke prijsklasse deze mogen worden aangeboden. Het onderscheid kan niet plaatsvinden op leeftijd, maar op basis van prijzen en doelgroepen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.4	<u>Parkeerdruk</u> Parkeerbehoefte van 15 plaatsen o.b.v. 8-tal appartementen zorgt voor. Buiten de 8 parkeerplaatsen op eigen terrein betekent dit 7 auto's die aan de straat geparkeerd zullen moeten worden. Met name de manegebezoekers zorgen in de avonden al voor bezette plaatsen. Auto's op de straat is	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar het gestelde onder 1.3 De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		dit gewenst en wat doet dit met de veiligheid van de straat. Ook al betreft het een 30 km zone.	
	2.5	<u>Bouw dakkapellen/balkons</u> Een X aantal te realiseren dakkapellen met balkon en/of dakterras kijken direct uit privéterrein en schenden daarmee de privacyregels. Ook levert dit geluidsoverlast op.	Vanwege de ligging van het pand en locatie van eventuele dakkapellen wordt de mogelijke beperking qua privacy minimaal geacht. De vorm van het pand en de beperkte hoogte maken het risico voor wat betreft de gemeente beperkt. Als gemeente maken wij een inschatting in hoeverre dit onoverkomelijke beperkingen in woongenot betekend en of dit te beperken is. In geval van dit plan is de gemeente van mening dat er voldoende rekening is gehouden met het woongenot van de nieuwe woningen en woongenot van al bestaande woningen in de directe omgeving. Ten opzichte van de nu geldende gemengde bestemming met de aanduiding horeca neemt de mogelijke geluidsoverlast in de toekomstige situatie af. Geluid afkomstig van een woonfunctie is passend in de omgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.6	<u>Rioleringsstelsel</u> Qua riolering is er een slecht werkend rioleringsstelsel. Het riool loopt direct vol en zorgt ervoor dat het rioolwater omhoog komt in het sanitair op het perceel van nr. 58 en op straat. Met nog 8 aansluitingen zal de huidige rioolcapaciteit fors onvoldoende zijn en leidt dit tot overlast en schade,	Er is gekeken naar de belasting van de ontwikkeling op het rioolstelsel en mogelijke risico's die de ontwikkeling op dit punt heeft. In vergelijking tot de huidige horecafunctie is gesteld dat het rioolstelsel in staat wordt geacht te kunnen voorzien in de ontwikkeling. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.7	<u>Pand verwarmen</u> Op welke wijze worden de wooneenheden verwarmd. Waar en hoe worden eventueel de warmtepompen geplaatst. En	In het bestemmingsplan worden dergelijke voorzieningen niet direct bestemd of geplaatst. Ten tijden van de (ver)bouwvergunning zijn genoemde punten wel van belang.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		leidt dit tot geluidsoverlast? Hoe wordt dit geluid gereduceerd?	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.8	<u>Omgevingskwaliteit</u> De realisatie van 8 huurappartementen komt de omgevingskwaliteit niet ten goede. Is er vanuit de gemeente voldoende gekeken naar de effecten van het fors toenemende aantal bewegingen wat een 8-tal appartementen met zich meebrengt en of dit wel past op deze locatie.	Op het perceel ligt een gemengde bestemming met de aanduiding horeca. In potentie levert die bestemming meer verkeersbewegingen op dan acht appartementen. Omdat het hier gaat om het hergebruik van een bestaand pand dat vroeger in gebruik was als café en zalencentrum en in zijn hoogtijdagen veel verenigingen onderdak bood zal het effect op de omgeving in verkeersbewegingen fors afnemen. Het pand is al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik maar de bestemming Gemengd met de aanduiding horeca ligt er nog steeds op. Met de herontwikkeling verdwijnt deze bestemming en is gegarandeerd dat de intensiteit van gebruik en de mogelijke overlast van een horecafunctie blijvend niet meer zal plaatsvinden. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	2.9	<u>Invloed op woon- en leefklimaat buurtbewoners</u> Welke effecten heeft dit plan op het woon-en leefklimaat voor de buurtbewoners.	Bij het bestemmingsplan is een toelichting gemaakt waar de invloeden van het plan voor de (directe) omgeving in zijn onderbouwd. Waar een tekstuele onderbouwing niet volstaat is het aangevuld met onderzoeken. De toelichting en onderzoeken zijn door de gemeente beoordeeld en voor deze ontwikkeling acht de gemeente dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
3. Inwoner	3.1	<u>Uitstraling pand</u> Met het realiseren van dit plan zal de voorgevel hetzelfde blijven terwijl er 4 grote dakramen zichtbaar zijn op de tekeningen en wat totaal niet past bij het pand. Tevens zijn aantal bergingen voorzien, waarvan een zelfs langs de	Uitgangspunt voor de gemeente is dat het pand in huidige vorm en met zijn geschiedenis iets toevoegt aan Haarsteeg. Omdat het om hergebruik van een bestand pand gaat dat veel betekend heeft voor het dorp, maar geen monumentale status heeft, is gezocht naar een goede balans tussen goede woningen met

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		straat, wat totaal niet past in de omgeving. Ook de huidige authentieke kopgevel aan de westzijde wordt voorzien van grote deuren wat niet hoort bij een dergelijk pand. Van de te behouden bomen zijn er enkele al op sterven na dood.	voldoende comfort en de juiste uitstraling van het pand. De gemeente hecht waarde aan het toevoegen van woningen in een kern als Haarsteeg en ziet in het plan voldoende balans tussen behouden wat er is en mogelijkheden bieden naar de toekomst. De ontwikkeling is tevens voorgelegd bij de commissie ruimtelijke kwaliteit, deze ondersteund voorgaande stellingen. Dankzij de herontwikkeling kan de omgeving ook weer een opwaardering en een beter beheer van het pand krijgen. De leilindes zijn inmiddels gesnoeid. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	3.2	<u>Parkeerdrukke</u> Ten gevolge van de bewoning van 8 huurappartementen zal er een grote parkeerdrukke in onze omgeving ontstaan met alle gevolgen van dien.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 1.3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	3.3	<u>Geluidsoverlast</u> Met name vanwege de huurappartementen zal er ook geluidsoverlast ontstaan omdat volledig onbekend is wat voor bewoners er op termijn in de huurappartementen komen.	In de huidige situatie is er aan de Haarsteegsestraat 58 planologisch een horecabedrijf toegestaan. In vergelijking geven woningen een beduidend lagere geluidsbelasting op de omgeving dan een horecabedrijf. Dat een huurappartement hier meer onzekerheid over geeft onderschrijft de gemeente niet. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	3.4	<u>Zichtlijnen vanuit appartementen</u> Aan de westzijde komen 5 appartementen met uitzicht naar het westen. Bij de 3 begane grond appartementen A, E, G zijn ook de binnenplaatjes en evenveel bergingen tegen de erfgrans geplaatst en een zelfs aan de voorzijde langs de	Voor het beantwoorden van deze zienswijze betreft het aspect zichtlijnen verwijzen wij naar hetgeen wij hier eerder over hebben geformuleerd bij de beantwoording van zienswijze 2.5.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		straat. Op deze binnenplaatsjes zal het dus regelmatig druk zijn met alle gevolgen van dien voor de burens. Van de 2 appartementen H en F krijgt er een grote ramen en de andere een dakterras. Hiervandaan kan men vanaf ca. 10 meter in de slaapkamer kijken van de burens. Bovendien zicht op de tuin van de burens wat ontoelaatbaar is. Het woongenot wordt daardoor verstoord.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
4. Ondernemer	4.1	<u>Bedrijfsbelangen manege geschaad</u> Met dit plan worden de bedrijfsactiviteiten fors belemmerd.	De belangen van de manege zijn onder andere door een geuronderzoek onderzocht. Er is aangetoond dat de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben. Het dichtstbij geprojecteerde appartement komt op 20 meter van de zijgevel van de manege. Aan de oostkant van de manege ligt een woning op 16 meter. Ook aan de overkant van de weg zijn woningen aanwezig. Het toevoegen van appartementen zal de manege niet in de bedrijfsvoering beperken, omdat er al op kortere afstand reeds woningen aanwezig zijn. Op het betreffende perceel is op grond van het geldende bestemmingsplan al wonen toegestaan. Deze ontwikkeling belemmert dus niet de manege meer dan al aan de orde was. En het pand is zo vormgegeven, wat tevens is vertaald in een juridische regeling, dat een uitbreiding in oostelijke richting (richting manege) niet mogelijk is. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.2	<u>Situering stallen en voedersilo</u> In het plan staat dat aan de kant van nr. 58 geen activiteiten worden ontplooid. Terwijl er aan de voorzijde van het bedrijf stallen staan die in gebruik zijn met een open schuifdeur. Op ca. 20 meter van het pand nr. 58 bevindt zich een voedersilo die in gebruik is en aan die zijde van nr.58 wordt het hooi voor de paarden opgeslagen.	Voor wat betreft de vrees voor stof en geluidsoverlast geldt dat binnen de richtafstand die hiervoor geldt van 30 meter van de te realiseren woningen een klein deel van de stallen en een klein deel van de binnenrijbak van de manege aanwezig is. Aan de kant van de te realiseren appartementen is de manege uitgevoerd met een dichte gevel. Een eventuele uitstraling van geluid en stof vindt plaats naar de andere kant (oostkant) van de manege.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
			De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. De vermelding van ‘geen activiteiten’ is aangepast naar ‘geen activiteiten die belemmering ondervinden van de ontwikkeling’
	4.3	<u>Overlast door stof en geluid</u> Verwacht een regen aan klachten in de toekomst voor wat betreft de stof en het geluid. In de avond worden rijlessen gegeven waarbij de schuifdeuren van de rijbak openstaan ook in verband met voederen. De zijde grenzend aan nr.58 vinden juist veel activiteiten plaats, ook met motorische voertuigen die voor geluidsoverlast en stof zorgen. Veel onjuistheden in het plan zoals dat de meeste activiteiten aan de achterzijde of andere zijde (oost) van mijn pand zouden plaatsvinden. Ook de kantine/bar ligt aan de zijde met in-en uitgang aan nr.58. Ook deze activiteiten leveren geluid op.	<i>Zie de reactie hierboven bij 4.2</i> Het is op het plangebied in de huidige situatie al mogelijk te wonen in de bedrijfswoning. De ontwikkeling wordt daarmee niet meer of minder belemmerend voor de naastgelegen manege. Nieuwe bewoners worden op de hoogte gebracht van de aanwezige manege. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.4	<u>Overlast door stank/geur</u> De geur/stank neemt in de zomer toe. Is dit aanvaardbaar voor het woon-en leefklimaat van de toekomstige bewoners.	Voor dit bestemmingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting maximaal 1,46 OUE/m ³ bedraagt en de voorgrondbelasting (geurbelasting ten gevolge van alleen de manege) maximaal 1,32 OUE/m ³ . De voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat. De beoordeling van het woon- en leefklimaat, horende bij een voorgrondbelasting van 1,32 OUE/m ³ , is “goed”. Het woon- en leefklimaat kan dus worden geclassificeerd als “goed”. Hoewel de manege een niet-intensieve veehouderij is met een vaste afstand is de geurbelasting berekend uitgaande van de genoemde worst-case situatie. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een geurbelasting van 1.32 OUE/m ³ . Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor intensieve veehouderijen van 2 OUE/m ³ . Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
			De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.5	<u>Aantal huurders en wisselingen</u> Verwacht veel klachten vanuit de toekomstige huurders omdat ze niet gewend zijn om in een dorp/naast een manege te wonen.	Doordat de initiatiefnemer eigenaar blijft van het pand is deze er altijd op aan te spreken en is er belang bij goede huurders. Vooral ook een combinatie van ouderen en jongeren vraagt om extra aandacht en zorgvuldigheid. Dit geldt niet alleen voor de verhouding tussen de bewoners in het pand, maar dit zal ook een positief effect hebben op de omgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.6	<u>Parkeerdruk</u> Niet voldoende parkeerplaatsen in de straat om zowel de manegebezoekers als huurders te laten parkeren. Betekent dat er op straat wordt geparkeerd. Dat zal overlast geven en onveilige situaties opleveren.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 1.3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.7	<u>Schending privacy</u> Een flink aantal dakkappen geeft uitzicht op het bedrijfsterrein. Dit gaat ten koste van de privacy van bezoekers en de manegehouders.	Voor het beantwoorden van deze zienswijze betreft het aspect zichtlijnen verwijzen wij naar hetgeen wij hier eerder over hebben geformuleerd bij de beantwoording van zienswijze 2.5. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4,8	<u>Belangen manege niet behartigd</u> Door dit plan kunnen er in de toekomst geen uitbreidingen plaatsvinden of niet verkoopbaar omdat niemand een manege voort wil zetten als er appartementen zo dichtbij gebouwd zijn.	In de huidige situatie mag er ter hoogte van Haarsteegsestraat 58 al worden gewoond (in de bedrijfswoning). Een bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming als een 'reguliere' woning. De manege wordt daarom niet verder beperkt dan in de huidige situatie al het geval is. Mocht indiener van de zienswijze van mening zijn dat men schade oploopt dan is het mogelijk een verzoek tot planschade in te dienen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
	4.9	<u>Situering appartementen/bergingen aanpassen</u> Aan de zijde van de manege de bergingen bouwen zodat je feitelijk met het wonen alweer wat meer afstand neemt. Teleurgesteld dat er geen vragen zijn gesteld of onderzoeker (zichtbaar) langs is geweest.	Het situeren van bergingen verandert niets aan de feitelijke situatie behalve dat de manege voor een klein deel wordt afgeschermd. Het inrichten met parkeren en het aanplanten van groen biedt eenzelfde soort garantie. De architecten is met de initiatiefnemer langs geweest en er is uitvoerig met de eigenaar gesproken waarbij ook de tekeningen gedeeld zijn. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	4.10	<u>Gevolgen bouw appartementen voor manege</u> Mis een stuk onderzoek naar de gevolgen en consequenties die de realisatie van deze plannen voor de manege met zich meebrengen.	De belangen van de manege zijn meegewogen. Omdat er in de huidige situatie al sprake is van een vorm van wonen worden de belangen van de manege niet verder geschaad. Er wordt een bouwbeperking aan de oostkant van het pand opgenomen, waardoor er geen bebouwing dicht op de manege kan worden gerealiseerd, hiermee worden de belangen van de manege voldoende beschermd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
5. Inwoner	5.1	<u>Parkeren</u> Er staan in de plannen dat er 8 appartementen in het pand komen, hierdoor zullen er veel auto's bij komen. In de straat zijn niet zo veel parkeerplekken en 's avonds en in het weekend zijn deze vaak bezet door bezoekers van de manege. Zelfs nu al wordt onze oprit regelmatig gebruikt door mensen om de auto te keren als ze opzoek zijn naar een parkeer plek. Met nog meer auto's zal dit alleen nog vaker gaan gebeuren	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 1.3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	5.2	<u>Voorgevel</u> In de plannen staat dat het vooraanzicht hetzelfde moet blijven. Op de tekeningen staan wel 4 dakramen getekend.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 3.1.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		Ook houdt de huidige eigenaar de lindes die er staan niet bij, 2 van de 4 zijn helemaal rot en moeten waarschijnlijk al weg.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	5.3	<u>Riool</u> Het riool in de straat is op dit moment al overbelast. Als het veel heeft geregend borrelt de WC al. Als hier nog eens 8 huishoudens bijkomen zal eerst het riool in de straat moeten worden aangepast.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 2.6. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	5.4	<u>Bezoek eigenaar</u> Van onze burens hebben we gehoord dat de nieuwe eigenaar langs is geweest om zijn plannen te vertellen. Wij kijken ook op het pand maar bij ons is hij nooit geweest.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 1.4. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
6. Inwoner	6.1	<u>Dubbele nummering 58a</u> In het ontwerpplan wordt 2x nummer 58a benoemd op de kadastrale kaart. Graag duidelijkheid.	Het bestemmingsplan en kadaster komen in veel gevallen niet met elkaar overeen. De zienswijze wordt meegenomen en in de uitwerking worden de kadastrale gegevens conform aangepast. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	6.2	<u>Parkeren via perceelnr. 7068</u> Op perceel Vlijmen N 7068 is een uitrit gesitueerd en rust een erfdienstbaarheid/recht van overpad voor de achterliggende percelen en voor het naastgelegen Vlijmen N 7067. In deze gevestigde erfdienstbaarheid is duidelijk met diverse belanghebbende partijen afgesproken dat wij als dienend erf de aangelegde weg op Vlijmen N 7068 kunnen afsluiten waarbij we de eigenaren van de heersende erven een sleutel beschikbaar moeten stellen. De gebruikers hebben dan de plicht om na elk gebruik de weg weer af te sluiten. In het voorgestelde herinrichtingsplan van Moons	Het plan is aangepast. In de nieuwe situatie wordt geen gebruik meer gemaakt van het bewuste perceel en daarop geldende erfdienstbaarheid. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. De toegang tot de parkeerplaatsen is gewijzigd zodat geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van het bewuste kadastrale perceel. Er is gebruik gemaakt van langsparkeren in plaats van dwars waardoor de toegang tot het perceel minder breed hoeft te worden. Hierdoor ontstaat een gunstiger ruimtegebruik en daarmee is het extra perceel niet langer

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		Architecten wordt een oneigenlijk gebruik gemaakt van de weginrit op ons perceel. De nieuw aangelegde weg op perceel Vlijmen N 7068 is duidelijk een private weg en inrit naar de achterliggende percelen en geen openbare weg. Tegen dit onderdeel van het ingediende plan van ontwikkeling moeten we een absoluut bezwaar maken. Een eerder overleg had hierin al meer duidelijk kunnen maken maar, zoals te lezen is in de Bijlage omgevingsdialoog, er is overleg geweest met diverse burens rondom Haarsteegsestraat 58/60 maar niet met ons als aangrenzende en belanghebbende burens. We moesten door de burens attent gemaakt worden op de plannen die in ontwikkeling waren. Een oplossing kan zijn om de parkeerplaatsen op eenzelfde wijze te situeren als ten tijde van openstellingsjaren van het horecabedrijf dus aan de voorzijde van het pand en langs de oostgrens van perceel Vlijmen N 7067. Dit zou bij een juiste invulling aan de voorzijde 5 of 6 parkeerplaatsen opleveren met tussenliggende kleine tuintjes en langs de oostgrens nog eens 8 parkeerplaatsen die dan bereikbaar zijn via perceel Vlijmen N 7067.	noodzakelijk. Dit is eveneens verwerkt in de tekening in paragraaf 3.2.2. van de toelichting.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
			
7. Inwoner	7.1	<u>Cultuurhistorische waarden behouden</u> De waardevolle leibomen zijn in zeer slechte staat, door jarenlang achterstallig onderhoud, zijn ze gedeeltelijk afgestorven. Het dak dat in sterke mate bepalend is voor dit karakteristieke pand, is zo slecht dat dat ook vervangen zal moeten worden, volgens plan komen er dan aan de voorkant een heel aantal dakramen die het aanzicht van dit ook aantasten mijns inziens. Hoe gaan deze verliezen gecompenseerd worden?	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 2.6. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	7.2	<u>Omgevingsdialoog</u> In de toelichting beweert de initiatiefnemer dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden , hij noemt daar	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienwijze 1.4.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		zelfs data bij. Dit is bezijden de waarheid. Er is met de buurtbewoners nooit over voorliggend plan gesproken. Dus dit roept zeker vragen op m.b.t zijn betrouwbaarheid, zeker als je het verslag leest van de omgevingsdialoog waar eigenlijk alleen maar onwaarheden in staan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	7.3	<u>Woongenot beïnvloedt door manege</u> Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 appartementen;4 voor starters 4 voor senioren. Het woongenot van de toekomstige bewoners wordt mede bepaald door eventuele hinder van de manege. Hoe kan het dan dat bijna alle woningen en ook de kleine buitenruimte binnen de 100 mtr vallen die in de regelgeving m.b.t. milieuzone voor dierenverblijven/paardenhouderij als grens binnen de bebouwde kom moeten worden gehanteerd?	Zie de beantwoording onder 4.4. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	7.4	<u>Borgen doelgroepen</u> Het klinkt mooi; midden huur segment senioren en starters. Welke middelen heeft de gemeente om dit te borgen en tot handhaving over te gaan? Komt er een kettingbeding? de gemeente heeft hier denk ik wel een taak gezien hun Woonvisie.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij eerder hebben geformuleerd onder de beantwoording van zienswijze 2.3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	7.5	<u>Levensloopbestendig</u> Als je naar de bouwtekening kijkt van de seniorenwoningen voldoen die niet aan de voorwaarde om er heel erg oud te worden, de draaicirkels bij slaap en badkamer, en brede deuren zijn in dit plan niet verwerkt, dus niet helemaal levens bestendige seniorenappartementen.	De definitieve beoordeling van de bouwtekeningen vindt plaats ten tijden van het beoordelen van de (ver)bouwvergunning. Het aangehaalde punt in deze zienswijze heeft in dat stadium de aandacht van de gemeente. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.
	7.6	<u>Voldoende buitenruimte</u>	Doel van het plan is herontwikkeling met starters en senioren als doelgroep. Een dergelijke doelgroep heeft (nog) geen grote behoefte

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
		De buitenruimte voor alle appartementen tezamen is volgens plan 544m ² , daar moeten nog 8 /9 parkeerplaatsen en 8 berguimtes vanaf behoorlijk inperking in principe zouden 16 personen van deze buitenruimte gebruik moeten kunnen maken.	aan een buitenruimte. Gezien de doelgroep is daarom bewust gekozen om woningen te ontwikkelen met een beperkte buitenruimte. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van voorliggend plan.

Ambtshalve wijziging

Er is nog een ambtshalve wijziging noodzakelijk. In de onderstaande matrix staat op welke punt het plan wordt gewijzigd.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Wijziging
1	Toelichting 4.11	Ten tijde van de terinzagelegging was nog niet volledig duidelijk hoe initiatiefnemer zou voldoen aan de vereiste waterberging.	De waterparagraaf is aangepast ten opzichte van de paragraaf in het ontwerpplan. Door toevoeging van meer groen en het vergroenen van de parkeerplaatsen is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.