

Nota Inspraak en overleg

Behorende bij

bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk'

Vastgesteld in de collegevergadering van 13 november 2012

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk' heeft vanaf 17 oktober 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal negen inspraakreacties ingediend. Uit het vooroverleg met instanties zijn drie reacties ontvangen. De beantwoording is hieronder weergegeven.

Beoordeling

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

De volgende reclamanten hebben een reactie ingediend. Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend met uitzondering van de aanvullende reactie van R.N.W.M. de Bonth. Deze is per mail ontvangen op 7 mei 2012. De aanvullende reactie is te laat ingediend en hiermee niet ontvankelijk. Hoewel niet expliciet ingegaan is op deze aanvullende reactie, sluiten de algemene thema's aan op de inhoud van de reactie. De hieronder genoemde personen hebben een inspraakreactie ingediend: Onder het nummer zijn deze onderstaande reacties in de beantwoording terug te vinden.

1. Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden, Zonnebloemlaan 213, 5151 TA Drunen
2. D. en M. Knuvers, Nieuwkuijksestraat 159, 5253 AG Nieuwkuijk
3. L. van der Sanden-Pullen, Pastoor Becxstraat 8, 5253 BV Nieuwkuijk
4. C.T.A. van der Sanden, Pastoor Becxstraat 6a, 5253 BV Nieuwkuijk
5. W.G.R. van Loghem, Pastoor Becxstraat 20, 5253 BV Nieuwkuijk
6. R.N.W.M. de Bonth, Pastoor Becxstraat 24, 5253 BV Nieuwkuijk
7. A. en M. Jacobs, Pastoor Becxstraat 22, 5253 BV Nieuwkuijk
8. J.G.M. van Bokhoven, Pastoor Becxstraat 4, 5253 BV Nieuwkuijk
9. Mw. A.A.J. Van Son Pulles, Koesteeg 1, 5253 AX Nieuwkuijk, Mw. J.M.C.C. Van Son, Koesteeg 1a, 5253 AX Nieuwkuijk

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Hiervan nemen wij kennis.	-
VROM-inspectie	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Hiervan nemen wij kennis.	-
Waterschap Aa en Maas	Geen overlegreactie ingediend. <i>NB het waterschap heeft reeds geadviseerd tijdens de voorbereiding van het plan</i>		-
Brandweer Brabant-Noord	De brandweer acht dat voor dit plan geen advies noodzakelijk is omdat er geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenomen wijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.	Hiervan nemen wij kennis	-

Reclamant	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Terugkerende thema's			
1, 7, 9	<i>Inbreiden voor uitbreiden</i> Waarom moeten de woningen juist aan de Koesteeg (buiten de bebouwde kom) worden gerealiseerd en niet op een andere locaties binnen de bebouwde kom van Nieuwkuijk of elders in de gemeente?	Voor de ontwikkelingslocatie aan de Koesteeg is op korte termijn woningbouw gepland. Deze locatie is al langere tijd in beeld als locatie voor woningbouw. Zo is in de gemeentelijke structuurvisie al aangegeven dat ter plaatse woningen op ruime kavels goed zouden passen. Het gebied maakt deel uit van het stedelijk gebied zoals dat is aangegeven door de provincie. Hiermee is feitelijk sprake van een inbreidingslocatie. Dit houdt in dat woningbouw is toegelaten als dit is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en in regionaal verband is afgestemd. In de beantwoording onder het thema 'woningbouwbehoefte' is nader beargumenteerd waarom deze locatie voor woningbouw in aanmerking komt.	-
2, 8	<i>Op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling</i>	De gemeente moet in het kader van haar publiekrechtelijke taak iedereen op dezelfde wijze op de hoogte stellen van bestemmingsplanprocedures.	-

	Reclamanten willen op de hoogte worden gehouden van de verdere ontwikkelingen van het plan.	Hiervoor gebruikt zij de gemeentelijke informatiepagina's in de Scherper en haar website. Indieners van een inspraakreactie worden per brief op de hoogte gesteld van de beantwoording van hun reactie. Tijdens de uitvoering zal de ontwikkelaar de communicatie met de directe omwonenden over de uitvoering van de werkzaamheden rechtstreeks doen.	
3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	<i>Inbreuk op het persoonlijke belangen (uitzicht, woongenot, schaduwwerking, beperking privacy)</i> Als gevolg van de planontwikkeling verdwijnt het uitzicht van de bewoners aan de Pastoor Becxstraat, wat een vermindering van het woongenot en beperking van de privacy oplevert. Daarnaast wordt schaduwwerking verwacht.	Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal het uitzicht van bewoners aan de Pastoor Becxstraat wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevend betekenis toekomt. Veel bewoners hebben reeds opgaande beplanting staan of er zijn erfafscheidingen of bijgebouwen gebouwd die al uitzicht ontnemen en leiden tot schaduwwerking. Als gevolg van de grote diepe kavels is de afstand tussen de beoogde hoofdgebouwen en de bestaande hoofdgebouwen minimaal 25 m en in de meeste gevallen ruim 45 m. Voor schaduwwerking hanteert de gemeente het van het TNO ontleende criterium dat de nieuwbouw zodanig moet zijn gesitueerd dat de zon op de eerste dag van de lente danwel de eerste dag van de herfst tussen 10.00 en 18.00 uur tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag op één gevel van een woning moet kunnen bereiken. Gelet op de westelijke ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen wordt ruimschoots voldaan aan deze norm. Op grond hiervan vinden wij dat de persoonlijke belangen van indieners niet zo zwaarwegend is dat daarom afgezien zou moeten worden van woningbouw op de locatie. Daarbij blijkt op grond van vaste jurisprudentie dat er geen algemeen recht op vrij uitzicht bestaat. Ook voor wat betreft het verlies aan privacy/woongenot/bezonnig geldt dat de aantasting niet zo ernstig is dit van doorslaggevend betekenis moet zijn om af te zien van planontwikkeling.	-
2, 5, 8, 9	<i>Waardedaling van de woning</i> Als gevolg van de ontwikkeling wordt verwacht dat de waarde van woningen daalt.	De mogelijke planschade van de ontwikkeling is niet van doorslaggevend betekenis. In de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven welke regels van toepassing zijn voor de compensatie van planschade als gevolg van een planologische maatregel. Een tegemoetkoming in planschade kan pas worden aangevraagd wanneer de planologische maatregel onherroepelijk is.	-

3, 4, 6	<i>Goot- en bouwhoogte</i> De toegelaten goot- en bouwhoogte van 4,5 m respectievelijk 9 m is te hoog in relatie tot de bestaande woningen, temeer daar deze kan worden vergroot met een factor 1,25	De huidige wet- en regelgeving op het gebied van bouwen en de goot- en bouwhoogte die in de meeste bestemmingsplannen is opgenomen, hebben geleid tot een standaardregeling binnen de gemeente met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 11 m. Deze hoogte sluit aan op de toegelaten hoogten van de bestaande woningen aan de Pastoor Becxstraat. Vanwege de ligging van de beoogde woningen aan de dorpsrand is er juist voor gekozen om niet de gemeentelijke standaard te hanteren, maar een lagere bouw- en goothoogte van 4,5 m respectievelijk 9 m. De mogelijkheid om de hoogte met een factor 1,25 te vergroten is uitsluitend van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, die niet bepalend zijn voor de stedenbouwkundige massa van de woningen. Gelet op de ruime afstanden tussen de beoogde en bestaande woningen (zie beantwoording onder kopje <i>Inbreuk op het persoonlijke belangen</i>), alsmede gelet op het standaardbeleid en de toegepaste hoogten, vinden wij dat de goot- en bouwhoogte zeker toelaatbaar zijn.	-
5, 6, 7, 9	<i>Natuurgebied opofferen</i> Ter plaatse is sprake van een natuurgebied waar veel van wordt genoten. Veel dieren maken gebruik van het gebied. Mogelijk worden deze dieren (eekhoorns, salamander, bonte en groene specht, mol, koppel buizerds, kraai, vink, putter, sijs, boomkruiper, staartmees) geschaad in hun leefomgeving als gevolg van de ontwikkeling of kunnen deze niet meer de tuinen van huidige bewoners bereiken.	De gronden aan de Koesteeg kennen geen wettelijke beschermde natuurstatus en kennen als zodanig ook geen belangrijke natuurlijke kwaliteiten. Voor de quickscan natuurwaarden heeft in 2009 een inventarisatie uitgevoerd naar de ter plaatse aanwezige natuurwaarden. Uit dit onderzoek is gebleken dat algemeen beschermde vogels voorkomen in het gebied. Voor deze vogels is in de nabije omgeving voldoende ruimte om zich te kunnen handhaven indien de voorwaarden uit de quickscan worden overgenomen. Tijdens de quickscan zijn geen eekhoorns waargenomen. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is opgenomen dat de ontwikkelaar zich moet houden aan de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector. Hierin is aangegeven hoe omgegaan moet worden indien een nestboom van eekhoorns aanwezig is. Indien de gedragscode worden gehanteerd, is het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet in dat geval niet noodzakelijk. In de quickscan is aangegeven dat vanwege het ontbreken van water in het plangebied, dit geen essentieel leefgebied voor salamanders is, waardoor geen compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. De mol is aangetroffen in het plangebied tijdens het uitvoeren van de quickscan. De mol is een beschermde diersoort in het kader van	-

		de Flora- en Faunawet, waarvoor een algehele vrijstelling geldt van het verbod dit dier te doden of te vangen. Wel geldt de zorgplicht, wat inhoudt dat een dier niet zinloos gedood, verontrust of gevangen mag worden. Opgemerkt wordt dat voordat werkzaamheden plaats zullen vinden, alsnog goed geïnventariseerd moet worden welke soorten op dat moment aanwezig zijn. Hierbij zullen maatregelen getroffen moeten worden om deze soorten niet onevenredig aan te tasten. Over het algemeen is het zo dat bij dergelijke grote percelen een groot deel van het perceel groen wordt ingericht. Zodra dit het geval is, zullen veel dieren gebruik maken van de nieuwe tuinen.	
6, 9	<i>Woningbouwbehoefte</i> Is er, gelet op de crisis en de krimp wel behoefte aan (dure) woningen? Kan het plangebied worden toegevoegd bij de ontwikkelingszone voor landgoederen, zoals die van toepassing is voor het westelijk gelegen gebied (structuurvisie)?	Op grond van de provinciale woningbouwopgave (t/m 2011) moet de woningvoorraad van de gemeente Heusden tot 2040 groeien met 5.850 woningen. Deze opgave volgt uit de toename van de bevolking en de verdere afname van het gemiddeld aantal inwoners per woning. Op de gemeentelijke woningbouwplanning 2011 en verder, vastgesteld door het college, is de realisatie van ruim 4.100 woningen vanaf 2011 opgenomen. In deze planning staan concrete bouwplannen, zoals de ontwikkeling aan de Koesteeg, maar ook minder vastomlijnde plannen. De locaties die nu in ontwikkeling zijn, voorzien in de woningbouwbehoefte op de korte en deels op de middellange termijn. De gemeentelijke planning houdt rekening met minder woningen ten opzichte van de provincie, omdat: - op dit moment geen zicht is op locaties waar op de middellange (deels) en lange termijn de volledige programmering kan worden gerealiseerd; - voor grotere locaties rekening is gehouden met een inschatting van het aantal woningen per hectare, zonder dat hiervoor een uitgewerkt plan beschikbaar is; - de doorrekening altijd moet worden geactualiseerd als gevolg van de bevolkingssamenstelling, woonwensen en andere maatschappelijke trends. In de gemeentelijke woningbouwplanning is ook aangegeven in welk segment woningen (huur/koop en prijscategorie) worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om een evenwichtig woningaanbod in de gemeente te hebben. Binnen de gemeente zijn verschillende plannen in ontwikkeling	-

die voorzien in de goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Bij de ontwikkeling aan de Koesteeg wordt ingezet in het topsegment van de dure koopwoningen. Uit ervaring blijkt dat er een vraag is naar grote percelen, waarop de koper zelf een bouwplan kan ontwikkelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat circa 1/3 deel van de woningbouwopgave op kleinschalige locaties zal worden gerealiseerd. Het niet in ontwikkeling nemen van verschillende van deze locaties zoals de Koesteeg zal ertoe leiden dat de gemeente niet in haar volkshuisvestelijke taak kan voorzien. In de structuurvisie is de locatie reeds aangegeven voor woningbouw. Gelet op het bovenstaande vinden wij het niet wenselijk om ter plaatse de status van landgoederenzone aan het gebied te geven. Tenslotte is zeer recent de nieuwe bevolkings- en woningbouwprognose door de provincie gepubliceerd. Volgens die prognose moet de gemeente Heusden tot 2030 groeien met 3.770 woningen. Dit is in lijn met de vastgestelde woningbouwplanning.

6, 7

Het plan voldoet niet aan de beleidskader van Ruimte voor Ruimte omdat:

- a.
- uit het plan niet blijkt dat formeel juist is gehandeld ten aanzien van de sloop en intrekking van de milieuvergunningen en of dus voldaan wordt aan de uitgangspunten van Ruimte voor Ruimte;
 - niet alle kavels groter zijn dan 1.000 m²;
 - bovendien worden 4 bouwpercelen door de gemeente zelf uitgegeven, waarbij drie woningen op 3 kleine perceeltjes worden gerealiseerd. De gemeente lift hierdoor mee op deze ontwikkeling.

De provincie heeft de van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingregeling getoetst. Zij hebben aan Ruimte voor Ruimte dossiernummers verstrekt van deze aanvragen. Dit voor ons voldoende onderbouwing dat voldaan is aan de uitgangspunten van Ruimte voor Ruimte.

Er is geen harde eis voor de oppervlaktemaat voor Ruimte voor Ruimte percelen. Om de kosten terug te verdienen voor de aankoop van mestrechten en sloop van stallen (zie ook de terugkerende thema's) worden grote kavels gerealiseerd waarvoor per kavel een forse bijdrage in deze kosten aan de provincie wordt betaald. Gelet op de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk om ook kavels te realiseren, waarvoor geen bijdrage hoeft te worden betaald. Alle kavels worden verkocht door Ruimte voor Ruimte, de gemeente gaat geen percelen uitgeven. Gelet op de gemeentelijke woningbouwprogrammering passen al deze woningen binnen het woningbouwprogramma. Vanwege de financiële haalbaarheid is ervoor gekozen om naast de grote ook drie kleinere kavels aan te bieden. Wij vinden dit verantwoord omdat de gemeente een taakstelling heeft voldoende woningbouw te realiseren. Er is dus niet enkel sprake van een financiële afweging.

- b. De beleidsregel Ruimte voor Ruimte heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Omdat de kwaliteitswinst elders is gerealiseerd kan de onderhavige locatie enkel als reguliere projectontwikkelingslocatie worden gezien. Hiermee voldoet het plan niet aan het doel van de beleidsregels om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Ruimte voor Ruimte heeft tot doel om mestrechten op te kopen en stallen te slopen. Inmiddels is bijna 2 miljoen m² stal gesloopt in Noord Brabant gesloopt. Om de aankoop van deze mestrechten en sloop te betalen worden Ruimte voor Ruimte-kavels verkocht. In Noord Brabant worden de kavels niet altijd op de locatie waar is gesloopt gerealiseerd, maar worden kavels bij voorkeur langs randen van stedelijk gebied gerealiseerd. Daarmee ontstaat een natuurlijke overgang naar het groene buitengebied en dragen de kavels bij aan de verfraaiing van het Brabantse landschap. Dit neemt overigens niet weg dat de ontwikkeling ter plaatse wel goed moet worden gemotiveerd. Wij zijn van mening dat aan de Koestee de realisatie van woningen op dergelijke grote kavels goed passend is en dat uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat alle aspecten voldoende zijn zeker gesteld.

Overige individuele reacties

1.	a.	Als afronding van de bebouwde kom vindt reclamant het plangebied een logische plaats voor woningbouw. Ook het instandhouden van de bestaande bomenrij en het wandelpad wordt als positief beoordeeld.	Hiervan nemen wij kennis.	-
	b.	Als de gemeente ook naar de toekomst als 'groene gemeente' door het leven wil gaan is het onnodig gewenst om huidige groene zones (o.a. het gebied tussen Nieuwkuijk en Drunen) verder aan te tasten. De voorlopige plannen om in de Poort van Heusden nog meer woningen te bouwen past niet in deze zone. Daarnaast wordt verzocht aan te geven welke harde grenzen de gemeente hanteert voor de groene zone.	De ontwikkeling van de Poort van Heusden c.q. realisatie van woningbouw binnen de zone tussen Nieuwkuijk en Drunen maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan en zijn derhalve niet ter zake doende.	-
2.	a.	Reclamanten hebben bewust gekozen voor de vrijheid en bijbehorende wooncomfort en leefkwaliteit van wonen aan de rand van het dorp. Het comfort en de leefkwaliteit gaan achteruit als gevolg van toename verkeer en autolichten in de woonkamer	Het klopt dat als gevolg van de ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Gelet op het aantal woningen is sprake van circa 60 tot 70 bewegingen per dag, met een mogelijke piek van 6 à 8 bewegingen per uur overdag. De inrichtingsschets is met omwonenden besproken. Hierbij is gezocht naar de best mogelijk oplossing voor de ontsluiting op de Nieuwkuijksestraat, waarbij is gekeken	-

		naar behoud van bomen, verkeersveiligheid en het beperken van inschijnen in de bestaande woningen. Zoals in de beantwoording onder de terugkerende thema's al is aangegeven, kan geen recht op een onbeperkt uitzicht, wooncomfort of leefkwaliteit worden geëist. Wij zijn van mening dat gelet op de beperkte omvang van het bouwplan, de wijze van ontsluiting en de afstemming met de omwonenden die hierover heeft plaatsgevonden de overlast ter plaatse aanvaardbaar is.		
	b.	In de documentatie wordt gesproken over het behoud van een beeldbepalende eik. Dit is betreft een beuk.	In het voorontwerpbestemmingsplan komt de soort boom niet aan de orde. Reclamanten hebben gelijk dat het hier een beuk betreft.	-
	c.	Reclamanten wonen in een pand uit 1876. Vermoed wordt dat werkverkeer schade zal veroorzaken aan de woning. Reclamanten behouden zich te allen tijde het recht van planschade toe.	Met omwonenden is reeds gesproken over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De ontwikkelaar laat voorafgaand aan de werkzaamheden een 0-situatie opstellen. Indien schade ten opzichte van de 0-situatie ontstaat, kunnen reclamanten zich wenden tot de ontwikkelaar. Voor planschade wordt verwezen naar de beantwoording onder de terugkerende thema's.	-
	d.	Reclamanten sluiten zich in het geheel aan bij het bezwaar ingediend door Mw. Van Son-Pulles en Mw. Van Son.	Deze beantwoording is terug te vinden onder 9.	-
3, 4.	a.	Volgens de gemeente is het instandhouden van de bomenrij als landschapselement een belangrijke uitgangspunt geweest bij de planontwikkeling. Gelet op de werkzaamheden die plaats gaan vinden en de mitsen en maren uit de Bomeneffectanalyse stelt reclamant dat het behoud van zo veel mogelijk en zo groot mogelijke bomen een puur theoretisch verhaal is. Van het behoud van de bomenrij zal dus geen sprake zijn.	De ontwikkelaar moet zich houden aan de maatregelen die in de Bomeneffectanalyse zijn opgenomen. Deze analyse is opgesteld door een ter zake kundige adviseur. Er worden geen inhoudelijke argumenten gegeven waarom de te nemen maatregelen niet het gewenste effect zouden geven. Op grond van deze reactie zien wij geen reden om te twifelen aan de inhoud van de analyse.	-
	b.	Door de plaatsing van lichtmasten en de verlichting van de woningen zal lichtvervuiling optreden, waarmee de mooie, rustgevende donkere uitstraling zal verdwijnen.	Het aantal lichtmasten zal worden beperkt tot het minimaal noodzakelijke. Daarnaast worden in verband met de bescherming van vleermuizen lichtarmaturen toegepast, waarbij lichtoverlast wordt beperkt. Ook wordt geen onevenredige lichthinder van de woningen verwacht. De toename van licht hangt samen met de beoogde ontwikkeling. Echter, er zal geen	-

		sprake zijn van onevenredige lichthinder waardoor deze planontwikkeling niet mogelijk zou zijn.		
	c.	Voorgeschreven zijn 2 parkeerplaatsen per woning. Volgens reclamant moeten minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, wil geen verdere inbreuk op de Koesteeg en omgeving worden gepleegd. In de bestemming verkeersdoeleinden moet worden vastgelegd dat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan. Daarnaast moet een parkeerverbod worden ingesteld. De verplichting voor de parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden opgenomen in de koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de kopers.	De gemeente hanteert de parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan circa 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers zijn gereserveerd. Deze normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW en praktijkervaring in de gemeente. In het plan zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen op eigen terrein, en 6 extra parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Wij zien derhalve geen reden om 3 parkeerplaatsen per woning te moeten realiseren. Nu parkeren de huidige bewoners hun auto ook langs de Koesteeg, juist aan het gedeelte dat vanaf de Nieuwkuijksestraat is te ervaren. In de toekomstige situatie is er ook ruimte voor deze bewoners om hun auto langs de Koesteeg te parkeren. Het opnemen van een parkeerverbod is niet van toepassing gelet op het bovenstaande.	-
	d.	De aantasting van het gebied zal verder toenemen als gevolg van het beroep aan huis.	De regeling voor bedrijven en beroepen aan huis is een beleidsuitgangspunt dat geruime tijd in de gemeente wordt gehanteerd. Uitgangspunt bij de regeling is dat de woonfunctie niet onevenredig mag worden aangetast. Daarnaast zijn functies toegelaten die passen binnen de woonfunctie. Als voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden zien wij geen reden waardoor deze regeling het gebied verder zal worden aangetast.	-
6.	a.	Het aantal woningen is veel te veel. Als het dan toch moet en niet te voorkomen is, maak dan percelen van 5.000 m2. Dan is de belasting voor de buurt minder.	Het realiseren van kavels van 1.000 m ² is al gericht op de top van de koopmarkt. Wij zijn daarnaast van mening dat de belasting voor de buurt als gevolg van de ontwikkeling aanvaardbaar is.	-
		De kosten die zijn gemoeid met het inschakelen van milieutechnische en juridische ondersteuning in het kader van de onderhavige procedure en de hieruit verder voortvloeiende zaken worden op de gemeente verhaald.	Voor zover het de bedoeling is om eventueel uit het (voorontwerp-)besluit voortvloeiende gevolgen op de gemeente te verhalen, is dat voorbarig omdat de besluitvorming nog niet is afgerond. Het is uitsluitend mogelijk om een verzoek om vergoeding van de kosten in te dienen voor kosten, die gemaakt worden in verband met de behandeling van een bezwaar- of beroepschrift. Voor zover het gaat om een bestemmingsplanprocedure, betekent dit dat kostenvergoeding kan worden gevraagd, als beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. In dat geval	-

		beoordeeld de rechter of de kosten voor vergoeding in aanmerking komen.	
7.	a. In de nu voorliggende ontwerpen liggen 8 woningen in het verlengde van de bestaande woningen aan de Koesteeg en 3 woningen om de hoek. Deze passen niet in de opzet van het plan. Verhoudingsgewijs moet voor deze kavels de grootste deel natuur worden opgeofferd aan verharding. Het argument dat gekeerd moet worden is onzinnig, omdat alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van de Koesteeg. Keren komt dus slechts incidenteel voor. Het zou logischer zijn om van deze drie percelen 1 groot perceel te maken, waarmee ook recht wordt gedaan aan de noord zuid bebouwingsstructuur. Het feit dat aan drie percelen meer verdiend kan worden rechtvaardigt niet de breuk met de aansluiting van de rest van het project. b. Door de taxateur en de makelaar is in 2009 geen melding gemaakt van woningbouw aan de Koesteeg.	Hoewel wellicht incidenteel moet worden gekeerd, moet de weg ook bereikbaar zijn voor hulpdiensten en de vuilniswagen. Hiervoor is het wel degelijk nodig om een voorziening te treffen. Overigens is de verharding zo veel mogelijk beperkt gebleven. Er is bewust gekozen om een weg langs de Meerdijk te leggen, zodat voorkomen wordt dat de gronden aan de Meerdijk in gebruik genomen worden als onderdeel van de tuin. In de beantwoording onder de terugkerende thema's is aangegeven waarom ook drie kleinere kavels aan het bouwprogramma zijn toegevoegd.	-
8.	Reclamant was teleurgesteld over de weinige concrete informatie die te verkrijgen was op de informatieavond. Medewerkers van de gemeente en de ontwikkelaar konden een groot aantal vragen niet of onvoldoende beantwoorden.	In 2009 was al in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen dat de gemeente ter plaatse woningbouw wilde realiseren. Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht om na te gaan welke ontwikkelingen mogelijk in de toekomst gaan plaatsvinden. Daarnaast is in de beantwoording onder de terugkerende thema's al aangegeven dat er geen sprake kan zijn van een algemeen recht op uitzicht en woongenot en dat dit door jurisprudentie wordt gesteund. Het is niet duidelijk welke vragen reclamant had. In planprocessen is het afhankelijk van de status en de voortgang welke informatie beschikbaar is. Daarnaast zijn een aantal zaken vooraf niet in te schatten, zoals de verkoop en de hiermee samenhangende start van de werkzaamheden. Een ieder kan altijd met de gemeente contact opnemen om vragen voor te leggen.	-
9.	a. In eerdere documenten heeft de gemeente Heusden beschreven dat ze de landschappelijke kwaliteiten en historische structuren wil behouden	Met het onderhavige plan wordt ruimschoots rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van de Koesteeg. In de beantwoording onder b. wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de	-

en waar mogelijk versterken. Daar wordt geen blijk van gegeven als de Koesteeg wordt opgevoerd als bouwlocatie. Ook is in eerdere bestemmingsplannen de Koesteeg aangewezen als gebied met hoge landschappelijke waarden. Er is sprake van het voeren van inconsistent beleid.

- b.** De Koesteeg wordt intensief gebruikt door recreanten en als stedelijk uitloopgebied. De bestaande recreatieve kwaliteiten zullen sterk verminderen als de locatie wordt ontwikkeld, omdat de recreatieve aantrekkingskracht van het profiel van de weg kleiner wordt als de weilandjes niet worden behouden. Met de ontwikkeling worden bestaande voorziening met een eigen karakter geënt op de historische opbouw van het dorp vernietigd, waarbij in het naastgelegen gebied is voorzien om recreatiemogelijkheden aan te leggen. De Koesteeg is de laatste herkenbare steeg of dreef in zijn soort. Vanuit het bebouwingslint liepen korte dwarsverbindingen naar de achterliggende weidegronden. Op de hoge droge gebieden werden de schapen geweid en de nattere gebieden waren geschikt voor koeien. De Koesteeg is in naam en profiel herkenbaar als de steeg waardoor het vee naar de gronden achter de dijk werden gedreven. De oude beukenrij aan de westzijde van de Koesteeg vormt de 'begrenzingslaan' van dit deel van het landgoed Stenenborch. De weilandjes

Koesteeg. Reclamant is van mening dat sprake is van inconsistent beleid. De gemeenteraad moet altijd haar beleidskaders bijstellen op grond van onder meer maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wet- en regelgeving. In het huidige bestemmingsplan Kom Nieuwkuijk is er geen beschermde status toegekend aan de Koesteeg. Daarnaast is het plangebied reeds in de gemeentelijke structuurvisie als woningbouwlocatie aangeduid en valt het binnen het provinciale grens van het bestaand stedelijk gebied. Voor zover sprake is van hoge landschappelijke waarde worden die nu toegekend aan de beeldbepalende bomenrij die een belangrijk landschapselement vormt. Wij zijn niet van mening dat derhalve sprake is van inconsistent beleid indien tot woningbouwontwikkeling wordt overgegaan.

Een van de karakteristieken van de historische opbouw van Nieuwkuijk is dat de bebouwing geleidelijk is verdicht, waarbij vanaf de Nieuwkuijksestraat verschillende insteekweggetjes met bebouwing dwars op het dorpslint zijn ontstaan. Dit is onder meer terug te zien in de bestaande bebouwing langs de Koesteeg. Het voorliggende plan is een logisch vervolg van deze bebouwing en sluit hiermee in tegenstelling tot het gestelde van inspreker juist aan op de karakteristiek van de historische opbouw van de kern.

Het tracé van de Koesteeg wordt volledig behouden. Hierbij zal een deel van de bestaande Koesteeg worden gebruikt voor de ontsluiting van de woningen. Het grootste deel van het profiel van de Koesteeg zal als gevolg van de ontwikkeling niet wijzigen. De Koesteeg blijft in naam en profiel in de toekomst dan ook herkenbaar en beschikbaar voor recreanten. Daarnaast wordt de beeldbepalende bomenrij als landschapselement gehandhaafd. Hiermee worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden gewaarborgd.

De weides kennen als zodanig geen natuur- of landschapswaarden en oogt het rommelig zoals inspreker aangeeft. Wij zijn van mening dat de realisatie van woningbouw ter hoogte van de weides derhalve niet zal leiden tot een vermindering van de recreatieve kwaliteiten.

vormen een essentieel onderdeel van de karakteristiek en daarmee van de cultuurhistorische waarden van de Koesteeg.

- c. De kleinschaligheid van het gebied in samenhang met het oude karrenspoor roept een romantisch beeld op. Reclamant is voornemens de laanstructuur rondom hun weilandje te herstellen. De laatste tien jaar is de omgeving op en rond de weilanden van de Koesteeg enigszins verrommeld, maar dit is omkeerbaar en de krachten zijn nog altijd aanwezig.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de groenstrook langs de woningen Nieuwkuijksestraat 161 en Koesteeg 1a behouden moet blijven. Deze strook heeft echter een verkeersbestemming tot aan de gevels.
- e. Met klem wordt verzocht om de parkeerplaatsen voor de bestaande bewoners niet te realiseren voor de Koesteeg 1a vanwege het uitzicht. Hierbij wordt de gemeente gehouden aan de uitgangspunten om de eiken houtwal in zijn geheel te behouden en te beschermen.
- f. Met klem wordt verzocht om de vrije ruimte van 3 m uit de erfgrans ook voor bijgebouwen vast te leggen. Anders zou de resterende ruimte tussen hoofdgebouwen door bijgebouwen kunnen worden dichtgebouwd.

Gelet op de huidige ontwikkelingen, de locatie die bij de gemeente voor woningbouwontwikkeling in aanmerking komen en de woningbouwplanning (zie ook onder terugkerende thema's) vinden wij woningbouw ter plaatse een goede invulling. Zoals hierboven aangegeven vinden wij dat de cultuurhistorische en recreatieve elementen in het plan behouden blijven. Wij zien derhalve geen reden om van woningbouw ter plaatse af te zien.

Op dit moment ligt er een verkeersbestemming op de gronden. De bestemming wordt aangepast waarbij voor deze strook een meer passende bestemming zal worden opgenomen.

Er zal, in samenspraak met de huidige bewoners, worden gekeken op welke wijze het parkeren voor de bestaande bewoners kan worden gefaciliteerd. Hierbij is het wel noodzaak dat de in- en uitrit op de Nieuwkuijksestraat voor verkeer bereikbaar zijn. Gelet hierop is ruimte gereserveerd om halfverharding aan te leggen ten behoeve van 3 informele parkeerplaatsen op ons inziens meest logische plaats. Door de gemeente is nooit aangegeven dat de eiken houtwal behouden moet worden, dit is ook geen uitgangspunt. Deze zal echter zoveel als mogelijk worden gehandhaafd.

Gelet op de toegelaten oppervlakte aan erfgebouwen is het niet aannemelijk dat de ruimte tussen de hoofdgebouwen dichtgebouwd wordt. Wel is nadere afstemming gezocht op de gemeentelijke standaardregeling. Hierin is vastgelegd dat minimaal één zijde van het perceel naast hoofdgebouw over een lengte van 25 m vrij moet blijven van bebouwing.

-

Er wordt een passende bestemming voor de groenstrook aan het begin van de Koesteeg opgenomen.

Regels:
opnemen
regeling voor
bebouwingsvrije
zone

g. Bij eerdere planning voor de realisatie van Koesteeg 1a moest rekening gehouden worden met een milieucirkel van 100 m van Den Bork. De gemeente houdt nu zelf rekening met een richtafstand van 30 m.

h. Verzocht wordt om in plaats van de wadi (droge) sloten aan de oostelijke zijde van de Koesteeg te realiseren, waarmee de karakteristiek en de ligging van de Koesteeg behouden kan blijven. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden veel meer recht gedaan.

De richtafstanden voor bedrijven en milieuhinder zijn in ontwikkeling. Hierbij is de richtafstand voor Den Bork gewijzigd. Tevens wordt opgemerkt dat er reeds bestaande woningen tussen Den Bork en de beoogde nieuwbouw in liggen. Deze zijn maatgevend voor de activiteiten ter plaatse.

Het inrichtingsplan is opnieuw bekeken, mede in relatie tot de waterbergingsopgave. Het inrichtingsplan is aangepast, waarbij conform voorstel een sloot wordt gerealiseerd waar water geborgen kan worden.

-

Toelichting: De waterparagraaf is aangepast.