

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Voordijk ong. Vlijmen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 3 oktober 2023

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Voordijk ong. Vlijmen' lag vanaf 13 april 2023 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal drie zienswijzen ingediend.

Beoordeling

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

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	1.1	De voordijk is een dijk uit 1200 en onderdeel van het oudste dijkensysteem van Nederland. De dijk heeft veel historische boerderijen en een hoge mate van weelderige groenbeplanting. Daarmee heeft het een typerend karakter voor de gemeente en bezoekers van buitenaf.	De dijk en omgeving zijn kenmerkend. Maar dat geldt niet minder voor de andere dijken in onze gemeenten met de daarbij behorende bebouwing.	Geen
	1.2	In de recente omgevingsvisie gemeente Heusden 2022 is de Voordijk aangewezen als onderdeel van de historische dijkkring en wordt ingezet op fietsmobiliteit. Langs de Voordijk wordt ingezet op het versterken van de groene verbinding kern en buiten.	Langs de Voordijk wordt inderdaad ingezet op het versterken van de groene verbinding tussen de kern en het buitengebied. Dit betekent niet dat er helemaal geen woningbouw mogelijk is. Dit versterken kan bijvoorbeeld ook worden vormgegeven door het realiseren van meer groen in de openbare ruimte of het toepassen van bepaalde vormen van bestrating.	Geen
	1.3	Op de cultuurhistorische waardenkaarten is de dijk aangewezen als historisch lijnelement en zijn een groot aantal gebouwen, met name boerderijen, als waarde aangegeven vanwege de historische bouwkunst.	De terechte vermelding van de Voordijk en een aantal bouwwerken op de cultuurhistorische waardenkaart, waarop ook de andere dijken en andere cultuurhistorische bouwwerken in de gemeente zijn vermeld, maakt deze dijk met bouwwerken niet meer bijzonder of unieker dan die andere dijken. De vermelding betekent niet dat er geen woningbouw mogelijk is. Aan de Voordijk is al een mix aan historische bebouwing en modernere bebouwing aanwezig.	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	1.4	In de welstandsnota gemeente Heusden wordt de Voordijk specifiek genoemd als zijnde van hoge waarde voor de gemeente Heusden.	Dat is niet correct. De welstandsnota vermeldt de Voordijk alleen als zijnde een voorbeeld van dijkbebouwing in Vlijmen. De welstandsnota blijft onveranderd op dit perceel en de rest van de Voordijk van toepassing. Met dien verstande dat deze bepaalt dat dit gebied welstandsvrij is geworden vanaf 2019.	Geen
	1.5	De Voordijk is vanwege haar kwaliteiten onderdeel van het fietsroutenetwerk Nederland. Langs de Voordijk ligt sinds kort het Natuur Netwerk Brabant waardoor wandelen en fietsen naar de toekomst toe nog verder in belang toeneemt. Dat geldt eens te meer gezien de geplande uitbreidingen van De Grassen en de geplande afsluiting van het autoverkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer op de dijk. De landelijke uitstraling aan de westkant van de dijk is dan ook van groot belang voor nu en de toekomst.	Aan de Voordijk is al een mix aan historische bebouwing en modernere bebouwing aanwezig. Daarnaast is het een groene route. In het bestemmingsplan is verder onderbouwd dat de toename van verkeer acceptabel is. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast, waardoor dit een geschikte fietsroute zal blijven. Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet afsluiten van de dijk voor autoverkeer. Wel is de dijk afgesloten voor vracht- en landbouwverkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer. In het bestemmingsplan is qua verkeer rekening gehouden met de bestaande situatie en de plannen zoals deze opgenomen zijn in de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL). Daaruit blijkt dat het inpassen van deze woning uit verkeerskundig oogpunt acceptabel is.	Geen
	1.6	Gezien het bovenstaande en vanuit de doelstellingen van de vereniging zijn wij van	Er gelden diverse beleidsdocumenten waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		mening dat er voorzichtig omgegaan moet worden met nieuwe bouwplannen. Er zou een meer specifieke ontwikkelingsvisie met bijbehorende eisen vastgesteld moeten worden voor de Molenhoek/ Voordijk en Inlaagdijk, zodat hun kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Voorliggend plan kan daarna daaraan getoetst worden.	vastligt. Voorbeelden daarvan zijn de welstandsnota, omgevingsvisie (voorheen structuurvisie) en het erfgoedbeleid. Daarmee is voldoende beleid en historisch besef beschikbaar om een goede afweging omtrent ruimtelijke procedures te maken en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.	
	1.7	Door het maken van een visie wordt voorkomen dat het toevoegen van dit ene woonhuis voor precedentwerking zorgt. Daarnaast kan er geen salamitactiek ontstaan waardoor de kwaliteiten die de Voordijk nu typeren gaan verslechteren.	Op deze locatie is de omgevingsvisie en de cultuurhistorische waardenkaart van toepassing. Daarmee is er voldoende visie en historisch besef op de ontwikkeling van de Voordijk en omgeving. Bij een verzoek om nieuwe woningbouw wordt o.a. getoetst aan bovengenoemde beleidsdocumenten. Daarnaast wordt de planologische en milieukundige inpasbaarheid beoordeeld. Daarmee is voldoende geborgd dat er geen precedentwerking of een kwalitatieve verslechtering van de Voordijk ontstaat. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer toegevoegd kunnen worden aan de Voordijk. Per locatie zal de haalbaarheid en wenselijkheid worden bekeken wanneer een (principe)verzoek tot woningbouw wordt ingediend.	Geen
	1.8	De geplande nieuwbouw wordt geplaatst in de voortuin van de wederopbouw boerderij op nummer 29, dat cultuurhistorische waarden bevat. Daarnaast staat het te midden van een	Het oprichten van een nieuwe woning doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing. De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig ingepast	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		rij andere historische bebouwen op nummers 13, 19, 23, 31, 37, 39 en 43. Verder vinden wij ook nummer 25 en 35 relevant.	ten opzichte van de bestaande bebouwing. Overigens bevindt zich aan de Voordijk niet alleen historische bebouwing, maar zijn er al bestaande nieuwere woningen aanwezig.	
	1.9	Door de inpassing van een groot nieuw pand met een bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 6 meter wordt niet alleen het zicht op de bestaande historische panden vanaf de dijk ontnomen en wordt het bestaande ensemble doorbroken. Het pand toornt, ook door de hogere ligging bij de dijk fors boven de omliggende boerderijen uit. Het feitelijke groenoppervlak en -gevoel wordt sterk verminderd en daardoor het zo gewaardeerde landschappelijke karakter. Alleen Voordijk 21 heeft een vergelijkbare goot- en bouwhoogte. Dat pand is meer alleenstaand en heeft minder interactie met andere panden. Het is door meer ruimtelijk groen omgeven en ligt verder van de dijk af.	De nieuwe woning sluit qua maat- en vormgeving aan bij het bestaande stedenbouwkundig ensemble. Hierbij is aangesloten bij de bestaande maatvoering op de Voordijk, zowel qua bouwvlak als qua goot- en bouwhoogte. De nieuwe woning wordt beneden aan het talud van de dijk gesitueerd. Om het zicht op de boerderij op Voordijk 29 gedeeltelijk te behouden, wordt aan een gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' toegekend. Dit betekent dat er minder bouw mogelijkheden worden geboden. De goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan komt overeen met de toegestane goot- en bouwhoogte van alle omliggende bebouwing. Dat bestaande panden daarvan afwijken doet daar niets aan af. Het toevoegen van één woning doet geen afbreuk aan het groene karakter op de dijk op deze en omliggende percelen.	Voor een gedeelte van het perceel wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Tuin'. Op dezelfde gronden wordt ook een aanduiding 'parkeervoorzieningen' toegevoegd, waarmee parkeren op deze gronden mogelijk wordt. Aan de regels wordt aan artikel 3.1 een lid c toegevoegd, luidende: "parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen'". Dit gebeurt conform bijlage 1.
	1.10	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de welstandstoets. Het is	Het bestemmingsplan wijzigt de welstandsnota niet. Hetzelfde	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		juist dat in de welstandsnota de classificatie h.1.b. is opgenomen. Wat ons betreft zou het logischer zijn om h.1.a op te nemen. Dit stuk tussen de Vijfhoevenlaan en de Hongerenburgweg bevat de meeste monumenten.	welstandsniveau blijft hier van toepassing. Dit niveau komt overeen met de directe omgeving. Door de betreffende classificatie is dit gedeelte aan de dijk welstandsvrij. Via het erfgoedbeleid worden de monumenten voldoende beschermd. Tussen de Vijfhoevenlaan en de Hongerenburgweg bevinden zich geen monumenten. Er is wel sprake van een aantal bouwwerken met een cultuurhistorische vermelding. Specifieke bescherming is hiervoor niet bepaald.	
	1.11	Het college zou geen medewerking aan het plan moeten leveren. Indien zij dat wel doet dan zou zij veel strakkere eisen moeten stellen aan de wijze van inpassing. Hierbij denken wij aan de goot- en dakhoogte, dakconstructie, kleurgebruik en ruimtelijke kwaliteit.	Het is aan de gemeenteraad om te bepalen of hij het bestemmingsplan wel of niet vaststelt. Zoals blijkt uit de toelichting is naar het oordeel van het college sprake van een goede ruimtelijke ordening. De eisen die aan de nieuwe woning worden gesteld, komen overeen met de eisen die aan andere woningen aan de Voordijk worden gesteld. Zie hiervoor ook de reactie bij 1.9.	Geen
	2.1	Het is, binnen de gemeente Heusden, zeer gebruikelijk eerst een voorontwerp te maken en voor inspraak ter inzage te leggen zodat de bezwaren van direct belanghebbenden tijdig in beeld zijn en daarmee minder weerstand in de directe omgeving te veroorzaken en te voorkomen dat belangen van de omwonenden geschaad worden. In dit geval heeft het college welbewust ervoor gekozen geen voorontwerp te laten opstellen door de	Er geldt geen verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In de gemeente Heusden is het gebruikelijk om per geval een afweging te maken. In dit geval is er voor gekozen om dat niet te doen. Daar zijn meerdere redenen voor. Een daarvan is dat het gaat om het toevoegen van slechts één woning in bestaand stedelijk gebied.	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		initiatiefnemer. Als redenering hiervoor schrijft men 'het betreft slechts het realiseren van een woning in bestaand stedelijk gebied.' Hiermee gaat het college volstrekt voorbij aan de belangen van de direct omwonenden en in het bijzonder de buurman. In werkelijkheid wordt een open, groene locatie aan de historische dijk dicht gebouwd.	Een van de doelen van een voorontwerp is om, zoals indiener aangeeft, tijdig de eventuele bezwaren en belangen van de omwonenden mee te nemen. In dit geval is, zoals gebruikelijk in onze gemeente, een omgevingsdialoog gevoerd door initiatiefnemer. Een verslag daarvan is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin zijn de bezwaren van de cliënt van indiener ook benoemd. Zo is invulling gegeven aan participatie en de belangen van de direct omwonenden. Verder kan tijdens het ontwerp eenieder een zienswijze indienen bij de gemeente. Van deze mogelijkheid heeft indiener dan ook gebruik gemaakt. Om bovenstaande redenen is er voldoende inspraak mogelijk geweest. De procedure is op dezelfde wijze gevolgd als bij andere bestemmingsplannen waarbij slechts één woning wordt toegevoegd	
	2.2	Dit plan kan voor ongewenste precedentwerking zorgen. Het toestaan van een woning ter plaatse kan immers leiden tot rechten voor derden om ook op een stuk onbebouwd land aan de dijk een woning te mogen bouwen.	Op deze locatie is de omgevingsvisie en de cultuurhistorische waardenkaart van toepassing. Daarmee is er voldoende visie en historisch besef op de ontwikkeling van de Voordijk en omgeving. Bij een verzoek om nieuwe woningbouw wordt o.a. getoetst aan bovengenoemde beleidsdocumenten. Daarnaast wordt de	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			planologische en milieukundige inpasbaarheid beoordeeld. Daarmee is voldoende geborgd dat er geen precedentwerking of een kwalitatieve verslechtering van de Voordijk ontstaat. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer toegevoegd kunnen worden aan de Voordijk. Per locatie zal de haalbaarheid en wenselijkheid worden bekeken wanneer een (principe)verzoek tot woningbouw wordt ingediend.	
	2.3	Het beoogde plan is stedenbouwkundig niet passend in de omgeving. Op de verbeelding is te zien dat een woning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter gebouwd kan worden. Ondanks dat dit planologisch regime overeenkomt met andere woningen in de directe omgeving, is de feitelijke situatie volslagen anders. De boerderijwoning de buurman heeft namelijk een goothoogte (dakrand) van 2,5 meter en een nokhoogte van 6 meter. Dat is aanzienlijk lager dan de geplande woning. Ook de andere, bestaande woningen in de directe omgeving hebben een veel lagere bouw- en goothoogte. De toegestane oppervlakte voor de nieuwe woning, het bouwvlak, is ook aanzienlijk. Het bouwoppervlak van het woonhuis zou maar liefst 180m² worden en de schuur naar schatting nog eens 40m². De nieuwe woning zou dan ook de open ruimte geheel vullen en	Aan de Voordijk bevinden zich diverse woningen met een variatie aan vormgeving, goot- en dakhoogte. Om die reden is er in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg, herziening 2013' een bouw- en goothoogte vastgelegd. De bestaande regels zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen, waaronder die van indiener, wordt een gedeelte van de woning bestemd tot 'Tuin'. Daarmee worden bijgebouwen aan de zijde van de cliënt van indiener uitgesloten. Verder bevat het bouwvlak niet het gehele perceel. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht. Het is dan ook niet zo dat het gehele perceel volgebouwd kan worden. Niet ingezien wordt hoe het vaststellen van het bestemmingsplan geen rechtszekerheid	Voor een gedeelte van het perceel wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Tuin'. Op dezelfde gronden wordt ook een aanduiding 'parkeervoorzieningen' toegevoegd, waarmee parkeren op deze gronden mogelijk wordt. Aan de regels wordt aan artikel 3.1 een lid c toegevoegd, luidende: "parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen'". Dit gebeurt conform bijlage 1.

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		het zicht wegnemen op de karakteristieke woonboerderij van nummer 29. Voorts zijn in het plan in het geheel geen stedenbouwkundige eisen voor de nieuwe woning vastgelegd. Ter plaatse kan dus met het voorliggende plan een zeer grote en hoge woning met detonerende architectuur worden gebouwd. Om nog maar niet te spreken over de mogelijkheden die de toekomstige bewoners hebben om vergunningsvrij te mogen bouwen. Dit schaadt de belangen van de buurman enorm en bieden hem geen enkele rechtszekerheid indien uw raad toch akkoord gaat met de bouw van de woning.	biedt aan de buurman. Het bestemmingsplan stelt een kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Wanneer dit kader wordt gewijzigd, wordt een procedure voor een bestemmingsplanwijziging doorlopen, waarop inspraak mogelijk is. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen gelden landelijk, ook op het perceel van cliënt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze mogelijkheden. Voor het overige verwijzen we naar 1.9: De nieuwe woning sluit qua maat- en vormgeving aan bij het bestaande stedenbouwkundig ensemble. Hierbij is aangesloten bij de bestaande maatvoering op de Voordijk, zowel qua bouwvlak als qua goot- en bouwhoogte. De nieuwe woning wordt beneden aan het talud van de dijk gesitueerd. Om het zicht op de boerderij op Voordijk 29 gedeeltelijk te behouden, wordt aan een gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' toegekend. Dit betekent dat er minder bouw mogelijkheden worden geboden. De goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan komt overeen met de toegestane goot- en bouwhoogte van alle	

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			omliggende bebouwing. Dat bestaande panden daarvan afwijken doet daar niets aan af. Het toevoegen van één woning doet geen afbreuk aan het groene karakter op de dijk op deze en omliggende percelen.	
	2.4	Door het plan wordt de historische waarde van de dijk wordt aangetast. Door ter plaatse een woning toe te staan wordt de bebouwing ter plaatse onaanvaardbaar verdicht. Er is nu al sprake van een bijzondere situatie doordat de woningen ter plaatse niet alleen naast elkaar, maar ook achter elkaar zijn gebouwd en worden ontsloten via een daartoe eigenlijk al ongeschikt smal paadje. De verdichting neemt door het plan alleen maar toe en dat tast de historische waarden ter plaatse aan. Het unieke karakter van het buurtschap wordt aangetast door de intensivering van de bebouwing en het daarmee gepaard gaande verkeer.	Het bouwen aan de dijk is van alle tijden. Het bestaande beleid maakt dit ook mogelijk binnen de komgrenzen. Het toevoegen van een woning binnen een bestaand bebouwingscluster is goed voorstelbaar. Momenteel gaat er al bestemmingsverkeer langs de woning richting de achterliggende woningen, waaronder Voordijk 29. Die situatie verandert niet. Er is wel sprake van een geringe toename aan verkeersbewegingen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 van de toelichting is deze toename van verkeer aanvaardbaar.	Geen
	2.5	In de Ontwikkelingsvisie Buitengebied van uw gemeente is te lezen dat het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Dekzandrug'. Het deelgebied 'Dekzandrug' is het iets hoger en droger gelegen gebied in de omgeving van de grotere kernen, waaronder Vlijmen, met een rijke cultuurhistorie. Hierbij is het uitgangspunt dat het landelijke karakter en de bestaande strokenverkaveling behouden blijft en versterkt wordt. Daarnaast dienen de bebouwde lintstructuren behouden	De voorgenomen locatie ligt zowel op basis van het gemeentelijk beleid als het provinciale beleid in het bestaande, stedelijke gebied. De ontwikkelingsvisie Buitengebied is daarop niet van toepassing. Desondanks is toch bij de ontwerprichtlijnen uit de ontwikkelingsvisie aangesloten om het karakter van de dijk te behouden. Deze ontwikkeling is dan ook niet strijdig met het bestaande beleid.	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		te blijven en zijn nieuwe ontwikkelingen, qua ligging, hieraan ondergeschikt. In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Het plan voorziet juist in een toename van bebouwing en voldoet dus niet aan deze ontwikkelingsvisie. Toch wil het college de bouw van een woning ter plaatse mogelijk maken. Dat is uiterst vreemd en in strijd met het eigen beleid en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.		
	2.6	De buurman kijkt nu vrij uit over de groene voortuin van nummer 29. Met het plan wordt ter plaatse een woning met een flinke omvang en hoogte toegestaan. Op dit moment kent het perceel geen bouw mogelijkheden. Dat heeft de planwetgever bij de vaststelling van het bestemmingsplan bewust zo gedaan. Blijkens deze keuze vond de planwetgever het belangrijk dat de ruimte ter plaatse open zou blijven. Door nu een woning met een hoogte van 8 meter toe te staan worden de rechten van Cliënt onaanvaardbaar aangetast. Het plan rept met geen woord over de belangen van Cliënt, laat staan dat deze belangen zijn afgewogen zoals art. 3:2 en art.3:4 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb') eist. Daarnaast heeft het college zich niet vergewist van de	In zijn algemeenheid kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht en dergelijke. De woning is stedenbouwkundig inpasbaar. Dat de gemeenteraad (planwetgever) er in het verleden heeft besloten om deze locatie als agrarisch te bestemmen, betekent niet dat de gemeenteraad nu niet kan besluiten alsnog een woning toe te staan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een woning op deze locatie inpasbaar is. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan worden de belangen van de omwonenden en de initiatiefnemer afgewogen. In de toelichting wordt onder andere gemotiveerd dat het toevoegen van de woning geen	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		nadelige gevolgen van het plan voor de buurman. Juist omdat hij zo dichtbij de planlocatie wordt hij direct in zijn belangen schaad door de ontwikkeling. De gevolgen voor de buurman kwalificeren zich dan ook als 'onevenredig' in verhouding tot met het besluit te dienen doelen (art. 3:4 tweede lid Awb).	onevenredige overlast oplevert voor de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld met het verkeersonderzoek aangetoond dat er geen onevenredige toename van verkeer ontstaat door toevoeging van de woning. In dit geval voorziet de woning in een concrete behoefte. Niet ingezien wordt hoe de bouw van een woning op deze locatie 'onevenredig' is ten opzichte van de bezwaren zoals benoemd in de zienswijze.	
	2.7	De beoogde woning komt recht voor de woning van de buurman te staan. Zijn vrije uitzicht verdwijnt hierdoor. Waar zich nu een groen uitzicht manifesteert, kijkt de buurman straks tegen een omvangrijke woning aan.	In zijn algemeenheid kunnen geen blijvende rechten ontleend worden aan een vrij uitzicht en dergelijke.	Geen
	2.8	Ook wordt zijn privacy aangetast door de bouw van de nieuwe woning. Nu heeft de buurman geen enkele inkijk te dulden van direct omwonenden. Straks komt er een nieuwe woning dicht op zijn eigen woning te staan. De nieuwe bewoners moeten voor de woning van de buurman langsrijden, fietsen of lopen om via het smalle paadje toegang tot hun perceel zullen krijgen.	Momenteel gaat er al bestemmingsverkeer langs de woning richting de achterliggende woningen, waaronder Voordijk 29. Die situatie verandert niet. Er is wel sprake van een geringe toename aan verkeersbewegingen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 van de toelichting is de toename van verkeer aanvaardbaar. De afstand tussen de woningen is ruim voldoende om inkijk te voorkomen. Het is op basis van art 5:50 BW niet toegestaan om open vensters, balkons of andere openingen te hebben binnen 2 meter van de woning. Met een minimale afstand van 14 meter wordt ruimschoots aan de eisen voldaan.	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	2.9	Gezien de ligging van de toekomstige woning zal de buurman gedurende een groot deel van de dag ook aanzienlijke schaduwwerking ondervinden. De woning wordt immers ten zuidoosten van eigen woning gebouwd, hetgeen betekent dat schaduwwerking door de nieuwe woning een vaststaand feit is.	De nieuwe woning komt ver genoeg van de woning van cliënt te staan zodat er hoogstens bij net opkomende zon enige schaduwwerking zal zijn. Dit is niet onevenredig hinderlijk.	Geen
	2.10	Daarnaast wordt de nieuwe woning, zoals eerder aangegeven, ontsloten via het smalle paadje waarmee ook vijf andere woningen worden ontsloten. U kunt zich voorstellen dat dit nu al drukke en daardoor soms gevaarlijke situaties oplevert en dat wordt in de toekomst alleen maar meer. Het is onveilig en onverantwoord om, als er al een woning zou komen, deze nieuwe woning te laten ontsluiten via het smalle paadje. Deze dient te worden ontsloten op de Voordijk. Hierdoor komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang en worden de belangen van de buurman minder aangetast. De nieuwe bewoners hoeven immers met hun auto('s) niet voor zijn woning langs te rijden om bij hun perceel te kunnen komen.	Momenteel gaat er al bestemmingsverkeer langs de woning richting de achterliggende woningen, waaronder Voordijk 29. Die situatie verandert niet. Er is wel sprake van een geringe toename aan verkeersbewegingen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 van de toelichting is de toename van verkeer aanvaardbaar. De Voordijk is een regionale waterkering met een beschermde status in de keur van het waterschap. Het beleid is om deze zoveel mogelijk ongemoeid te laten. Om deze reden heeft het talud ook de bestemming 'Tuin'. Omdat een verkeerskundig aanvaardbaar alternatief beschikbaar is, waar al meerdere woningen op ontsloten zijn, is het niet wenselijk om de ontsluiting rechtstreeks naar de Voordijk te realiseren.	Geen
	2.11	Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij heeft de buurman zijn bezwaren tegen het plan geuit. Dat is enkel voor kennisgeving aangenomen, er is verder niets mee gedaan. Ook is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niets terug te vinden	De bezwaren van de omwonenden zijn opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog. Daarbij is er bij dit bestemmingsplan voor gekozen om dezelfde regels te hanteren als voor de omliggende woningen, waaronder de woningen van	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		over de belangen van de direct omwonenden in zijn algemeenheid en Cliënt in het bijzonder. De woorden 'buren', 'buurtbewoners' 'privacy' of 'belanghebbenden' komen in het bestemmingsplan niet eens voor!	cliënt. Initiatiefnemer heeft aangeboden om in een vervolgfase na het bestemmingsplan het exacte ontwerp van de woning te overleggen met de omwonenden. Wij kunnen hem daar niet toe verplichten. Anders dan indiener stelt, is er bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden met de omwonenden. In de toelichting wordt gemotiveerd dat het toevoegen van de woning geen onevenredige overlast oplevert voor de omgeving. Zo wordt met het verkeersonderzoek aangetoond dat er geen onevenredige toename van verkeer ontstaat door toevoeging van de woning. Ook is onderzocht of het toevoegen van de woning geen extra wateroverlast veroorzaakt op de omliggende percelen. Wij herkennen ons dan ook niet in het geschetste beeld dat de belangen van cliënt niet worden beschermd. Dat de woorden 'buren', 'buurtbewoners' etc. niet letterlijk worden gebruikt, betekent niet dat bij de in de toelichting opgenomen motivering over de ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid géén rekening is gehouden met hun belangen. Dat is, zowel in de toelichting als in de bijgevoegde onderzoeken, zeker wel gedaan. Overigens komt het woord 'omwonenden' wel voor en wordt in die context ook	

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			verwezen naar de genoemde omgevingsdialoog.	
	2.12	In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn ook enkel onderzoeken uitgevoerd die van belang zijn voor de toekomstige bewoners. Zoals een hinderonderzoek om te beoordelen of toekomstige bewoners hinder ondervinden van bestaande bedrijven in de omgeving. Of een akoestisch onderzoek om te bepalen of er een goed binnenklimaat kan worden gegarandeerd in de nieuwe woning. Onderzoeken naar de effecten van de nieuwe woning op de direct omwonenden ontbreken. Hun belangen komen niet eens aan bod in het plan. Cliënt had van uw gemeente verwacht dat u ook zijn belangen zou beschermen. Dat is volstrekt niet gebeurd.	Een woning is een geluidsgevoelig object. Er is geen onevenredige toename in geluid te verwachten door het toevoegen van een woning op de omliggende woningen. Een onderzoek naar de geluidseffecten op andere woningen heeft geen meerwaarde. De geluidsbelasting op andere woningen verandert niet door het toevoegen van deze woning. Er is verder onderzoek verricht naar de effecten van het toevoegen van een nieuwe woning op de omliggende woning. Zo is onderzocht of de verkeersdruk aan de Voordijk onevenredig toeneemt door de nieuwe woning. Verder is bijvoorbeeld ook onderzocht of het toevoegen van de nieuwe woning géén extra wateroverlast veroorzaakt op omliggende percelen. Wij herkennen ons dan ook niet in het geschetste beeld dat de belangen van uw cliënt niet worden beschermd. Voor het overige verwijzen we naar het genoemde onder 2.11.	Geen
	2.13	Tot slot moet het Cliënt van het hart dat hij het onbegrijpelijk vindt dat de initiatiefnemer van het plan zelf tientallen jaren op nummer 29 heeft gewoond en al die jaren genoten heeft van de vrije ligging en het uitzicht. Nu de	Eenieder kan een verzoek voor nieuwe woningbouw indienen. De gemeente beoordeelt elk verzoek op eenzelfde wijze. Daarbij wordt getoetst of een woning planologisch haalbaar en wenselijk is.	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		initiatiefnemer is verhuisd, wenst hij het open perceel te ontwikkelen (puur voor geldelijk gewin) waarmee hij zijn voormalige burens overlast bezorgt, van woongenot berooft en financieel schade berokkent.	Daarbij wordt enkel gekeken naar ruimtelijk relevante onderwerpen. Eventueel financieel gewin voor de initiatiefnemer is niet relevant. Wel moet de financiële haalbaarheid van het plan zijn aangetoond. Voor eventuele financiële schade als gevolg van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Dit wordt door een onafhankelijke partij beoordeeld en al dan niet toegekend.	
	3.1	Er ontbreekt zover bekend in het geheel een toekomstige visie hoe de Voordijk ingericht moet gaan worden.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1.7: er gelden diverse beleidsdocumenten waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente vastligt. Voorbeelden daarvan zijn de welstandsnota, omgevingsvisie en het erfgoedbeleid. Daarmee is voldoende beleid beschikbaar om een goede afweging omtrent ruimtelijke procedures te kunnen maken.	Geen
	3.2	Het is nog niet eens zolang geleden dat iedere aanvraag of verkenning om een nieuw extra huis te bouwen aan de westkant van de Voordijk direct werd afgewezen. Een huis voor een huis was de norm. Waarom neemt het college van de Gemeente Heusden nu wel een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan in behandeling, met als doel om op ong. 29 een extra nieuw huis te kunnen bouwen?	Planologische inzichten en beleid kan veranderen. Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad de woonvisie 'tHuis in Heusden Woonvisie 2020-2025 gemeente Heusden' vastgesteld. Op 12 juni 2021 zijn de 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' in werking getreden. Met deze documenten is een andere beleidslijn ingezet rondom inbreidingslocaties. Daarmee is de oude lijn van een huis voor	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			een huis verlaten. Elk verzoek voor nieuwe woningbouw wordt per geval op eenzelfde manier beoordeeld, waarbij wordt gekeken naar ruimtelijke en milieukundige inpassing.	
	3.3	De Voordijk dateert uit de jaren 1272 en is evenals de dijken rondom de Gemeente Heusden van historische waarde en wordt als zodanig ook aangewezen in de omgevingsvisie en op de cultuurhistorische waarde kaart. Uiteindelijk is de Voordijk een natuurlijk stukje landschap met historische bebouwing, afgewisseld met veel passend groen en doorkijkjes, naar het dorp aan de westzijde en naar de oostzijde vrije uitzichten naar de polder. Verdere nieuwe bebouwing zal het eerder genoemde teniet doen.	De terechte vermelding van de Voordijk op de cultuurhistorische waardenkaart, waarop ook de andere dijken in de gemeente zijn vermeld, maakt deze dijk niet meer bijzonder of unieker dan die andere dijken. In zijn algemeenheid kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht en dergelijke. Er gelden diverse beleidsdocumenten waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente vastligt. Voorbeelden daarvan zijn de welstandsnota, omgevingsvisie (voorheen structuurvisie) en het erfgoedbeleid. Daarmee is voldoende beleid en historisch besef beschikbaar om een goede afweging omtrent ruimtelijke procedures te maken en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Wij verwijzen verder ook naar punt 1.1 t/m 1.3.	Geen
	3.4	De bouw van een nieuwbouwwoning op deze locatie met een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter is te hoog. Het ontnemt het uitzicht van de dijk naar de historische boerderijen en andersom. Dat past niet binnen de huidige open dijkstructuur en het huidige uitzicht vanaf de dijk.	De goot- en bouwhoogte van de woning komt overeen met de toegestane goot- en bouwhoogte in de directe omgeving. De woning wordt beneden aan de dijk gesitueerd. Het is niet toegestaan om in het talud van de dijk te bouwen.	Voor een gedeelte van het perceel wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Tuin'. Op dezelfde gronden wordt ook een aanduiding 'parkeervoorzieningen' toegevoegd, waarmee parkeren op deze gronden mogelijk wordt. Aan de

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			In zijn algemeenheid kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht en dergelijke. Na aanleiding van de zienswijzen, waaronder van indiener, wordt een gedeelte van de woning bestemd tot tuin. Daarmee worden bijgebouwen aan de zijde van de cliënt van indiener uitgesloten. Verder merken wij op dat het bouwvlak niet het gehele perceel bevat. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemming wonen worden opgericht. Het is dan ook niet zo dat het gehele perceel volgebouwd kan worden.	regels wordt aan artikel 3.1 een lid c toegevoegd, luidende: "parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen'." Dit gebeurt conform bijlage 1.
	3.5	Onze laagkapboerderij ligt meer van de dijk af en is daardoor lager gelegen. Daarnaast is de goothoogte slechts 2m en de bouwhoogte 6m. Na 35 jaar verandert ons uitzicht van een groene omgeving naar bebouwing van 8 meter hoog. We hebben er bewust voor gekozen om hier te wonen vanwege het landschap en de historische dijk, niet om onderdeel te worden van een woonwijk.	In zijn algemeenheid kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht en dergelijke. Het bouwen aan de dijk is van alle tijden. Het bestaande beleid maakt dit ook mogelijk binnen de komgrenzen. Het toevoegen van een woning binnen een bestaand bebouwingscluster is goed voorstelbaar.	
	3.6	De precedentwerking, die bij goedkeuring van dit ontwerpbestemmingsplan hiervan uitgaat is enorm en zal te zijner tijd leiden tot de degradatie van de cultuurhistorische dijk, de dijk die zo beeldbepalend en bijzonder is voor onze gemeente en haar bewoners.	Op deze locatie is de omgevingsvisie en de cultuurhistorische waardenkaart van toepassing. Daarmee is er voldoende visie en historisch besef op de ontwikkeling van de Voordijk en omgeving. Bij een verzoek om nieuwe woningbouw wordt o.a. getoetst aan bovengenoemde beleidsdocumenten. Daarnaast wordt de	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			planologische en milieukundige inpasbaarheid beoordeeld. Daarmee is voldoende geborgd dat er geen precedentwerking of een kwalitatieve verslechtering van de Voordijk ontstaat. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer toegevoegd kunnen worden aan de Voordijk. Per locatie zal de haalbaarheid en wenselijkheid worden bekeken wanneer een (principe)verzoek tot woningbouw wordt ingediend.	
	3.7	Indiener geeft aan dat initiatiefnemer jarenlang in de directe omgeving heeft gewoond. Nu hij verhuisd is, doet hij een aanvraag om een nieuwe woning te bouwen. Hij houdt daarbij te weinig rekening met wat zijn voormalige omgeving daarvan vindt.	Het is iedereen vrij om een verzoek om nieuwe woningbouw in te dienen, mits er geen belemmeringen bestaan die realisatie in de weg kunnen staan. Wij herkennen ons niet in het beeld dat initiatiefnemer geen rekening houdt met wat zijn omgeving daarvan vindt. In het verslag van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer de bezwaren uit de omgeving weergegeven. Daarbij heeft hij ook de toezegging gedaan om het ontwerp van de woning te overleggen met de omgeving, zodra die beschikbaar is.	Geen
	3.8	De dialoog met de buurt is erg beperkt en eenzijdig geweest. Er is één mail gestuurd door initiatiefnemer. Nadat indiener zijn bezwaren kenbaar had gemaakt, heeft hij niets meer gehoord. De beloofde inrichtingsschets hebben zij niet toegestuurd gekregen. Het is vreemd dat aangegeven is dat de buurt er geen problemen mee heeft. Zeker nu de plannen duidelijker worden kan	In bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Anders dan indiener aangeeft, blijkt daaruit dat er bij enkele omwonenden bezwaren zijn tegen de nieuwe woning. Aangezien er gedurende de periode dat de omgevingsdialoog is gevoerd coronamaatregelen golden, is het niet vreemd dat dit via de mail/op papier is	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		men zich afvragen of de niet-tegenstanders nog wel voor het plan zijn. Meerdere dijkbewoners vinden de bouw van een nieuwbouwwoning op deze plek geen goed plan.	gedaan. De gemeente heeft een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager bij de nieuwe woning en die van omwonenden. Dat heeft geresulteerd in het ontwerp-bestemmingsplan. Uit het verslag van de omgevingsdialog blijkt dat de beloofde inrichtingsschets gaat over het exacte ontwerp van de woning. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven het exacte ontwerp van de woning pas te gaan bepalen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Overigens kunnen wij initiatiefnemer niet verplichten om zich aan die belofte te houden. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zoals blijkt uit deze nota heeft een aantal bewoners gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.	
	3.9	Wij denken dat de huidige eigenaar van nr. 29, er absoluut ook niet blij mee zal zijn. Wij zien niet dat dit plan van de initiatiefnemer bijdraagt aan een betere woon- en leefomgeving voor ons. Wij verwachten dat de gemeente opkomt voor haar inwoners en dit plan weegt en niet ondergeschikt maakt aan het economische belang dat de initiatiefnemer heeft bij dit plan.	Iedereen, dus ook de nieuwe bewoners van nummer 29, kon een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wat indiener verwacht dat die bewoners vinden, is daarom niet relevant. De gemeente weegt alle ruimtelijke relevante belangen af bij het besluit om al dan niet mee te werken aan een herziening van een	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			bestemmingsplan. Daaronder vallen ook de belangen van de omwonenden. In dit geval is dat ook gebeurd, onder andere door te onderzoeken of het plan geen onevenredige toename van verkeer genereert of extra wateroverlast voor omliggende percelen. Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Een eventuele financiële winst voor de initiatiefnemer is geen ruimtelijk relevant belang.	
	3.10	Een visie is noodzakelijk zeker nu er ook aan de oostzijde van de Voordijk een Ecologische Verbinding Zone komt aan de zijde van de Bokhovense polder en aan de westzijde de uitbreiding van de wijk De Grassen gaat plaatsvinden.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1.7: op deze locatie is de omgevingsvisie en de cultuurhistorische waardenkaart van toepassing. Daarmee is er voldoende visie en historisch besef op de ontwikkeling van de Voordijk en omgeving. Bij een verzoek om nieuwe woningbouw wordt getoetst aan bovengenoemde beleidsdocumenten. Daarnaast wordt de planologische en milieukundige inpasbaarheid beoordeeld. Daarmee is voldoende geborgd dat er geen precedentwerking of een kwalitatieve verslechtering van de Voordijk ontstaat. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer toegevoegd kunnen worden aan de Voordijk. Per locatie zal de haalbaarheid en wenselijkheid worden bekeken wanneer een	Geen

Locatie	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			(principe)verzoek tot woningbouw wordt ingediend.	
	3.11	Extra woningbouw aan of bij de Voordijk zal het lokale verkeer op de weg en paden alleen maar verder doen toenemen en dus ook extra (geluid) hinder, gevaar voor de bewoners van de dijk en de verschillende gebruikers met zich meebrengen. Het verkeersprobleem op de dijk is nu al een heet hangijzer en is bekend bij de Gemeente Heusden. Nieuwbouw toestaan aan de Voordijk, al is het maar voor een huis, is absoluut een verkeerde keuze voor de dijk, hierdoor worden de prachtige vrije doorkijkjes afgesloten en de cultuurhistorische boerderijen aan het zicht onttrokken. Wat eeuwen geleden zo is ontstaan, de open dijkstructuur, met zijn historische boerderijen, woningen en groene gronden, juist dat is wat de Voordijk zo uniek maakt, zou dan voorgoed verloren gaan!	De dijk en omgeving zijn kenmerkend. Maar dat geldt niet minder voor de andere dijken in onze gemeenten met de daarbij behorende bebouwing. Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet afsluiten van de dijk voor autoverkeer. Wel is de dijk afgesloten voor vracht- en landbouwverkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer. In het bestemmingsplan is qua verkeer rekening gehouden met de bestaande situatie en de plannen zoals deze opgenomen zijn in de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL). Daaruit blijkt dat het inpassen van deze woning in verkeerskundig opzicht acceptabel is. Wij verwijzen verder ook naar punt 3.3.	Geen

Bijlage 1: Bestemming Tuin



Het rood gemarkeerde gedeelte wijzigt van de bestemming 'Wonen' naar 'Tuin'. Daarnaast wordt aan het rood gemarkeerde gedeelte de aanduiding 'parkeervoorzieningen' toegevoegd.