

Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Wolput - mortelweg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 18 juni 2013

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Wolput - mortelweg' heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal zes zienswijzen ingediend.

Beoordeling

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

Ambtelijke wijzigingen

Ook zijn er twee ambtelijke wijzigingen gedaan aan het bestemmingsplan. Zie daarvoor de matrix.

Zienswijzen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch	1.	Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.	Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Geerpark. Voor dat plan heeft wel vooroverleg plaatsgevonden. Het vooroverleg bevatte geen aanleiding om de inhoud van het voorliggende plan te veranderen.	Geen.
	2.	Het bebouwen van het perceel aan de Mortelweg is in het bestemmingsplan niet gemotiveerd in de toelichting. Er wordt door de gemeente verwezen naar een omgevingsvergunningaanvraag en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan dient met deze onderbouwing te worden aangevuld, teneinde te voldoen aan artikel 3.3 van de Verordening Ruimte.	Voor de volledigheid is het inderdaad nodig de onderbouwing toe te voegen aan het bestemmingsplan.	De ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage.
	3.	Er dient op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording te worden opgenomen. Deze moet de wijze beschrijven waarop financieel, feitelijk en juridisch is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van	Deze zienswijze gaat over de ruimtelijke afweging over de nieuwbouwwoning aan de Mortelweg. Zoals vermeld bij punt 2. zal de ruimtelijke onderbouwing voor die woning toegevoegd worden aan dit bestemmingsplan. Daarin wordt ook ingegaan op de Verordening Ruimte.	Geen.

		bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Deze verantwoording ontbreekt echter, waarmee het plan op dit punt strijdig is met artikel 2.2 Verordening.		
	4.	De percelen ten noorden van de bebouwing aan de Wolput met de bestemming 'Tuin' kunnen in theorie geheel voorzien worden van erfverharding. Vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 2.1 Verordening Ruimte) wordt verzocht om regels op te nemen om dit te voorkomen.	Het bestemmingsplan stelt inderdaad een verharding toe. Ook de met de bestemmingswisseling zoals genoemd bij punt 5 blijft dit mogelijk. Om een grootschalige verharding tegen te gaan zijn regels noodzakelijk. Omdat het hier een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling gaat, is het niet gewenst om verharding in het geheel tegen te gaan. Hiermee worden de mogelijkheden direct sterk beperkt, terwijl de percelen in de nabije toekomst aan alle zijden ontsloten worden door bebouwing (bestaande structuren en nieuwbouw) en enige verharding dus acceptabel is. De regels kunnen gekoppeld worden aan het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.	Aan de regels voor het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1', wordt de regel toegevoegd dat maximaal 15 % van het oppervlakte van de gronden met de aanduiding verhard mag worden.
J.J.P.M. Meijer Wolput 74 5251 CH Vlijmen	5.	De percelen, kadastraal bekend Vlijmen, sectie N, nrs. 4162 en 6163, hebben in het ontwerpbestemmingsplan een tuinbestemming. Dit is niet in overeenstemming met de huidige woonbestemming. Het verzoek is om de bestemming conform de geldende regeling op te nemen.	Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen en mogelijkheden worden waar mogelijk in tact gelaten. Een woonbestemming ligt hier dus in de rede. Het bestaande bijgebouw op perceel 4162 wordt specifiek opgenomen en de mogelijkheid tot het oprichten van een tunnelkas blijft in stand. Dit was in het voorontwerpbestemmingsplan reeds het geval.	De bestemming op genoemde percelen wordt gewijzigd in een woonbestemming. Teneinde een tunnelkas en het bestaande bijgebouw op perceel 4162 mogelijk te maken, zal een aanduiding opgenomen worden.

P.A. Schalken
Wolput 76A
5251 CH Vlijmen

6. Er wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding en in de regels op te nemen, teneinde de verbeelding en de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' zo te kunnen wijzigen dat woningbouw (4-6 grondgebonden woningen) mogelijk is op onderstaand gearceerd gebied.

Reden hiervoor zijn de in de toekomst veranderende woonwensen van de eigenaren van de percelen. Vooralsnog is ontwikkeling nog niet meteen gewenst, maar wel wenselijk is dat in de toekomst eenvoudig het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.



In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het betreffende gebied opgenomen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Conform artikel 3.3 kan een bestemmingsplan voorzien in een ontwikkeling in een dergelijk gebied, maar moet er een toelichting gegeven worden met een verantwoording over de ontwikkeling. Deze toelichting moet aantonen dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren. Een dergelijke toelichting is niet gegeven bij de zienswijze.

In de kernen binnen de gemeente zijn reeds meerdere gebieden aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit is ook zo opgenomen in de woningbouwplanning, welke ook in regionaal en provinciaal verband besproken en geaccordeerd is. De voorliggende locatie is niet opgenomen in de woningbouwplanning. Ontwikkeling is dus pas mogelijk als er ruimte is ontstaan in de woningbouwplanning. Dit kan als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd worden.

Ten aanzien van locatiespecifieke uitvoeringsaspecten kan met het bestemmingsplan Geerpark, het voorliggende bestemmingsplan en met de onderbouwing voor

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op de percelen zoals afgebeeld bij de zienswijze. Hiermee wordt het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' en bouwvlakken toe te voegen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld (woningbouw-programma, ruimtelijke uitvoerings-aspecten, etc.)

de nieuwbouwwoning aan de Mortelweg reeds een ruimtelijke inschatting gemaakt worden. Uit genoemde stukken maakt het college op dat woningbouw hier tot de mogelijkheden behoort. Een gedetailleerd onderzoek naar de uitvoeringsaspecten ten tijde van aanvraag van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is noodzakelijk. Hiermee zal genoegzaam moeten worden aangetoond dat de transformatie van het gebied daadwerkelijk mogelijk is. Door voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid kan deze onderbouwing geborgd worden.

De zienswijze is ingediend door één van de grondeigenaren in het gebied. De gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking zou hebben, zijn niet allen in eigendom van de indiener van de zienswijze. Transformatie op alleen het perceel van de indiener van de zienswijze is niet ruimtelijk aanvaardbaar. Hierdoor ontstaat een situatie die stedenbouwkundig gezien niet past het gebied en de straatbeelden van de Wolput en de Mortelweg.

Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Ambtelijke wijziging	Gevolgen voor dit plan
1.	In artikel 8.3.1. staat een verkeerde verwijzing. In de eerste volzin staat een verwijzing naar 'artikel 21.1 onder b' genoemd. Dit moet 'artikel 8.1 onder b' zijn.	De regels zijn aangepast. Het genoemde artikel is gewijzigd.
2.	In artikel 8.3.2. staat een verkeerde verwijzing. In de eerste volzin staat een verwijzing naar 'artikel 21.1 onder c' genoemd. Dit moet 'artikel 8.1 onder c' zijn.	De regels zijn aangepast. Het genoemde artikel is gewijzigd.
3.	De eerste zin van paragraaf 3.1 op blz. 15 van de toelichting luidt als volgt: "Figuur 3.1 toont de ligging van het plangebied Nieuwkuijk in de omgeving." Dit is onjuist en verwarrend. Het plangebied ligt niet in Nieuwkuijk, noch het bestemmingsplan heeft die naam. Deze zin moet worden: "Figuur 3.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving in Vlijmen."	De toelichting is aangepast. De genoemde zin is gewijzigd.