

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Wolput (ong.), Vlijmen' lag vanaf 3 februari 2022 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal zes zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1. Inwoner	1.1	<u>Ontsluitingsweg</u> Uitweg van de nieuwe woning naar het Lieveheersbeestje is een goed plan.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan. In overleg met belanghebbende omwonenden is gekozen voor een aanpassing van de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.
	1.2	<u>Ontsluitingsweg</u> Langs de woning Wolput 62B is een uitweg voor de burens van Wolput 64. Er ontstaan hierdoor 2 uitwegen en wordt er een weg gecreëerd.	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1.1. Met belanghebbenden is overeengekomen om de ontsluitingsweg van het plangebied noordwaarts te verplaatsen. Op die manier kan ook de eigenaar van woning Wolput 64 gebruik maken van de nieuwe ontsluiting.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	1.3	<u>Ontsluitingsweg</u> Aanvulling: In reactie op de zienswijze van (indiener 4): 'De maatregelen die getroffen zijn, hebben niets te maken met het vergroten van de veiligheid. Enkel de voortuin is opgeknapt.'	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
2. Inwoner	2.1	<u>Communicatie over plangebied</u> Er is aangegeven dat het perceel niet bebouwd mag worden, op momenten dat er geïnformeerd werd naar de bestemming van het perceel VL-N-6819.	Een woning op het perceel mag en mocht ook niet worden gebouwd volgens het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak / bouwtitel is toegekend. Het staat echter iedereen vrij om een principeverzoek in te dienen om af te tasten of er met een goede ruimtelijke onderbouwing, en onder bepaalde voorwaarden, een woning toe te kennen	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			via een bestemmingsplanprocedure. Formeel gezien mag er pas worden gebouwd als het bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld, en de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Aangezien hier (nog) geen sprake van is, mag er tot op heden niet worden gebouwd en zijn uitspraken daaromtrent gerechtvaardigd.	
	2.2	<u>Maatschappelijk belang en relatie Geerpark</u> Er is geen sprake van een maatschappelijk belang en de gemeente heeft tijdens de aanleg van het Geerpark gezegd niet geïnteresseerd te zijn in het perceel en gaf geen toestemming voor het bouwen van een woning.	Bij het toekennen van een mogelijkheid voor het bouwen van een woning spelen een aantal aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In het bestemmingsplan is onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze procedure heeft als doel om tot een (verdere) goede belangenafweging te komen. Dat de gemeente de grond destijds niet bij Geerpark heeft betrokken is nu niet relevant voor de beoordeling van deze ruimtelijke onderbouwing en de belangenafweging. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij beoordeeld dat er mogelijkheden zijn voor een woning op het perceel en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	2.3	<u>Ontsluitingsweg</u> Het uitwegen via het Lieveheersbeestje was geen optie.	In het verleden is verzocht om voor Wolput 64 een extra ontsluiting te maken. Dit perceel had al een ontsluiting langs Wolput 62b en tussen Hopbel 2 en 4 is ook de mogelijkheid om te ontsluiten. Een	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			extra ontsluiting werd daarom niet noodzakelijk geacht. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe situatie en wordt er een nieuwe afweging gemaakt.	
	2.4	<u>Ontsluitingsweg</u> Wat is de reden dat in één keer wel uitwegen op het parkeerterrein van het Lieveheersbeestje wordt toegestaan. Omdat er anders sprake is van tweedelijs bebouwing?	Uitwegen ten behoeve van deze woning via het Lieveheersbeestje is voorstelbaar. De woning heeft een voorgevel gericht op de parkeerplaats, waarmee het ook logisch is dat er op deze plek een ontsluiting komt. Daarnaast heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg. Verder wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 1.1: In overleg met belanghebbende omwonenden is gekozen voor een aanpassing van de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.
	2.5	<u>Tweedelijsbebouwing</u> Er is sprake van tweedelijs bebouwing.	De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijs bebouwing.	
	2.6	<u>Alternatief</u> Uitbreiding van de tuinen van de omwonenden kan ook een goede of zelfs nog betere stedenbouwkundige oplossing zijn.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan. Het perceel toevoegen aan de tuinen van omwonenden is naar alle waarschijnlijkheid vanuit stedenbouwkundig opzicht ook aanvaardbaar. Dat wil echter niet zeggen dat de gekozen invulling onaanvaardbaar is.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	2.7	<u>Tweedelijs-/derdelijs bebouwing</u> Door een woning toe te staan op dit perceel wordt de woning Wolput 64 verscholen en is er sprake van derdelijs bebouwing.	De geprojecteerde woning kwam in ontwerp in lijn te liggen met het hoofdgebouw van Wolput 62b. De geprojecteerde woning en Wolput 64 liggen weliswaar achter de woning Wolput	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			62b, waardoor de woningen vanuit de Wolput bezien niet goed zichtbaar zijn, maar dat betekent niet dat in voorliggend geval sprake is van tweede- ofwel derdelijnsbebouwing. Beide woningen zijn namelijk zichtbaar, herkenbaar én bereikbaar via de weg en openbare parkeerplaats van Geerpark aan het Lieveheersbeestje. Voor de argumentatie verwijzen we naar de reactie onder punt 2.5.	
	2.8	<u>Optie tot koop</u> Op 5 januari 2012 is het onderhavige perceel te koop aangeboden aan omwonenden. De hoogte van het bod op het perceel was afhankelijk van de op dat moment geldende bestemming. Dit bod is niet geaccepteerd. Op 25 februari is er nogmaals een bod uitgebracht dat niet geaccepteerd is.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan. De gemeente is hierin geen partij. Voor de bestemmingsplanprocedure is dit niet relevant.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	2.9	<u>Omgevingsdialoog</u> De gemeente heeft bij het verzoek om medewerking geadviseerd (2019) om de omwonenden te overleggen. Dit overleg is pas in 2021 pas gekomen.	Er bestaat geen wettelijke verplichting om te overleggen met omwonenden. Toch adviseren wij initiatiefnemers altijd om de plannen te delen met belanghebbenden. Dat dit in 2021 pas is gebeurd, vormt geen rol bij de afweging om al dan niet mee te werken aan voorliggende bestemmingsplanwijziging.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	2.10	<u>Stedenbouwkundige opzet</u> De bebouwing moet afgestemd worden met de woningen aan de Hopbel en Hoprank en Wolput 64.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogtes aangehouden die op basis van het geldende bestemmingsplan opgenomen zijn voor o.a. de Hopbel en de Hoprank.	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de maximale planologische bouw- en goothoogtes van het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In dat bestemmingsplan wordt standaard de mogelijkheid geboden voor een woning met een bouwhoogte van 10 meter (eventueel met een afwijking tot 11 meter) en een goothoogte van 6 meter. Aan de Hopbel zijn bouwvlakken opgenomen die een maximale goothoogte toestaan van 5 meter. In die zin is voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving.	
	2.11	<u>Belangen omwonenden</u> Waarom meewerken aan een zo hoog mogelijk financieel gewin voor één initiatiefnemer, terwijl aan de belangen van	Er is nog steeds een grote behoefte aan nieuwe woningen. Daar draagt dit plan aan bij. De zienswijzenprocedure is mede bedoeld om alle belangen goed in beeld te	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		minimaal 7 omwonenden voorbij wordt gegaan?	krijgen. Ook adviseren wij initiatiefnemers altijd om de plannen te delen met belanghebbenden. Alle ruimtelijk relevante afwegingen hebben plaatsgevonden voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gegaan. Vervolgens is, in overleg met de zienswijze-indieners en initiatiefnemers getracht om de situatie ten opzichte van het ontwerp te verbeteren waarbij alle belangen opnieuw zijn afgewogen. Daarbij moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woning, maar ook voor de bestaande bewoners.	
3. Inwoner	3.1	<u>Vertrouwens-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel</u> In 1988 is Hopbel 10 aangekocht en toen is aangegeven dat er de achterzijde niet mocht worden bebouwd. Deze beleidslijn is in de loop der jaren ook diverse malen herhaald en bevestigd. Voor het laatst is in een overleg in november 2020 met de wethouder en ambtenaar bevestigd dat er niet gebouwd mocht worden op het perceel, dat het tweedelijs bebouwing betreft, en dat uitwegen via het P-terrein door de gemeente niet zou worden toegestaan. Aangevoerd wordt daarom dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het vertrouwensbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.1: Een woning op het perceel mag en mocht ook niet worden gebouwd volgens het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak / bouwtitel is toegekend. Het staat echter iedereen vrij om een principeverzoek in te dienen om af te tasten of er met een goede ruimtelijke onderbouwing, en onder bepaalde voorwaarden, een woning toe te kennen via een bestemmingsplanprocedure. Formeel gezien mag er pas worden gebouwd als het bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld, en de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Aangezien hier (nog) geen sprake van is, mag er tot op heden niet	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		zorgvuldigheidsbeginsel.	worden gebouwd en zijn uitspraken daaromtrent gerechtvaardigd. Pas als voorliggend bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld door de raad, zijn hier mogelijkheden om te bouwen. Dus als men informeerde naar de mogelijkheden om te bouwen op het perceel is de informatie verstrekt van het geldende bestemmingsplan, waar geen bouwmogelijkheid is opgenomen omdat er een bouwvlak ontbreekt. Van strijdigheid met het vertrouwens-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook geen sprake. In voorliggend geval is geen sprake van tweedelijns bebouwing. We verwijzen voor de motivatie naar de reactie onder punt 2.5: De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Van het overleg (in november 2020) waar in zienswijze naar wordt verwezen zijn geen notulen aanwezig.	
	3.2	<u>Relatie met Geerpark</u> Het perceel maakt geen onderdeel uit van Geerpark, het was ruimtelijk niet inpasbaar.	Het is mogelijk dat in een eerdere situatie een andere afweging is gemaakt om het perceel destijds niet te betrekken bij de plannen van Geerpark. Dat doet echter niets af aan het feit dat er in voorliggend geval sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding van de omgeving. Met de komst van het Geerpark is er namelijk een nieuwe situatie ontstaan. In voorliggend geval wordt daarom een nieuwe afweging gemaakt en is geconcludeerd dat een woning op het plangebied voorstelbaar is. Die mogelijkheid is ontstaan doordat woonwijken in algemene zin organisch naar elkaar kunnen toegroeien. Op die manier krijg je open plekken die later kunnen worden ingevuld en zodoende een logische ruimtelijke/ planologische afronding vormen van het gebied (inbreiding). Er hoeft dan ook niet persé een relatie gelegd te worden met het Geerpark om dit particuliere woningbouwverzoek te kunnen beoordelen.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.3	<u>Tweedelijsbebouwing</u>	In voorliggend geval is geen sprake van tweedelijs bebouwing. We verwijzen naar de reactie onder punt 2.5:	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		Met verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State wordt gesteld dat er sprake is van tweedelijsbebouwing	De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijs bebouwing. Verder is aangehaalde casus niet vergelijkbaar met voorliggende situatie.	
	3.4	<u>Tweedelijsbebouwing</u> In eerste concepten van het bestemmingsplan staat dat er sprake is van tweedelijsbebouwing	De eerste concepten maken geen juridisch onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Deze zijn als concept aangeleverd door de initiatiefnemer. Om onderstaande reden is	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			deze passage uit het concept verwijderd. We verwijzen hiervoor naar de reactie onder punt 2.5: De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijs bebouwing.	
	3.5	<u>Tweede- /derdelijs bebouwing</u> De bewoners van Wolput 64 willen niet achter een woning komen te zitten	Dit nemen we voor kennisgeving aan. De zienswijze-indiener is niet belanghebbend bij dit standpunt. Indiener is geen bewoner en/of eigenaar van Wolput 64 noch gemachtigd namens hem te spreken. In	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			relatie tot opmerkingen met betrekking tot tweede-, ofwel derdelijns bebouwing verwijzen we naar de reactie onder punt 2.7.	
	3.6	<u>Recht van overpad</u> De nieuwe woning grenst niet aan de openbare weg, maar aan een paadjes met recht van overpad	De geprojecteerde woning grenst aan de openbare parkeerplaats van Geerpark en kan ontsluiten via het Lieveheersbeestje. Het recht van overpad is een privaatrechtelijke kwestie en mag geen belemmering vormen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Het al bestaande recht van overpad (in juridische zin) is door de notaris alsnog opgenomen in de akte. Het recht van overpad is dan ook geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.7	<u>Relatie met Geerpark</u> De locatie valt niet onder het regime van Geerpark, toch wordt daar in de ruimtelijke onderbouwing naar verwezen.	Het perceel ligt op de grens van het bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013 en Geerpark planherziening I. De geprojecteerde woning heeft een ontsluiting via de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje. Bij de bepaling van de goot- en nokhoogte is aangesloten bij de hoogte van de woningen aan de Hopbel, waarbij de meeste woningen planologisch de maximale mogelijkheid is opgenomen voor bouwhoogte van 10 meter (met afwijkingsmogelijkheid tot 11 meter) en een goothoogte van 5 of 6 meter.	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving. Omdat het plangebied grenst aan het Geerpark is het logisch de geprojecteerde woning ook te beschouwen vanuit die optiek.	
	3.8	<u>Relatie met Geerpark</u> De locatie wordt ten onrechte gekoppeld aan het Geerpark.	Omdat de woning met de voorgevel georiënteerd is naar het Geerpark en het perceel via Geerpark ontsloten wordt, is het logisch om de relatie met het Geerpark te noemen.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.9	<u>Ontsluitingsweg en groenstructuur</u> Parkeerterrein bij Lieveheersbeestje krijgt een nieuwe ontsluiting. Hiermee wordt de groenstructuur doorbroken.	Het plangebied wordt ontsloten via de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje. De huidige tuinbestemming van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' laat een ontsluitingsweg niet toe. Daarom is er een verkeersbestemming opgenomen in de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. In overleg met belanghebbende omwonenden is gekozen	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel wordt de ontsluitingsweg noordwaarts verschoven. We verwijzen naar de reactie onder punt 1.1.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			voor een aanpassing van de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact. Hierdoor wordt een stukje groen opgeofferd ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. De groenstrook naast de openbare parkeerplaats van Geerpark is niet opgenomen als 'groenstructuur' en vertegenwoordigd in die zin geen bijzondere waarde volgens de groenstructuur. Het is ook niet als zodanig opgenomen in het onlangs vastgestelde Groenbeleidsplan (2023 – 2028). Verder heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg.	
	3.10	<u>Omgevingsdialoog</u> Initiatiefnemer betreurt het dat er geen goede participatie is gehouden	Een omgevingsdialoog is geen wettelijke verplichting. Het initiatief en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Hoewel het dialoog geen wettelijke verplichting is om te overleggen met omwonenden, adviseren wij initiatiefnemers altijd om de plannen te delen met belanghebbenden. Dat dit	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			volgens zienswijze-indiener niet goed is gebeurd vormt geen rol bij de afweging om al dan niet mee te werken aan voorliggende bestemmingsplanwijziging.	
	3.11	<u>Voorontwerp</u> Er is geen voorontwerp ter inzage gelegd; hiermee worden de inspraakmogelijkheden van cliënt ontnomen	Het 'Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening 2005 van Heusden' maakt het mogelijk geen inspraakprocedure te doorlopen bij plannen van beperkte omvang. Dat is hier het geval: Het gaat hier om één woning op een inbreidingslocatie. Het betreft het toevoegen van een bouwvlak aan een woonbestemming op het perceel Vlijmen, sectie N, nummer 6819, zodat hier een woning kan worden gerealiseerd. Het is daarom gebruikelijk om bij dergelijke plannen de fase van voorontwerp over te slaan. Overigens is een voorontwerpbestemmingsplan (en de daarbij horende inspraak) niet wettelijk verplicht, dat is pas het geval bij een ontwerpbestemmingsplan. In de praktijk brengen we in Heusden in de meeste gevallen direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure. Omdat de initiatiefnemer ook in dit geval de omgeving heeft geïnformeerd (omgevingsdialoog), heeft een voorontwerpbestemmingsplan weinig meerwaarde.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	3.12	<u>Gebrekkig collegebesluit en raadsinformatiebrief</u> In deze stukken ontbreekt het juridisch risico.	In het collegevoorstel d.d. 25 januari 2022 is opgenomen dat omwonenden via brieven en gesprekken bij de gemeente hebben aangegeven het niet eens te zijn met de plannen. Uiteindelijk is besloten het ontwerp ter inzage te leggen, met de afweging daarbij waarom daartoe is besloten. Op die manier is het juridisch risico voldoende in beeld gebracht.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.13	<u>Planschaderisicoanalyse</u> Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt, terwijl de planschade aanzienlijk is.	Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij ook het onderdeel planschade is opgenomen. Daarin is opgenomen dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.14	<u>Welstand</u> Er wordt in het bestemmingsplan ten onrechte gesteld dat er sprake is van een welstandsvrij gebied ligt. De betreffende initiatieflocatie (perceel 6819) valt echter volgens de verbeelding van de Update Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde' De goot- en nokhoogte zijn ten onrechte afgestemd op de Hopbel.	De constatering in de zienswijze is correct. Het plangebied valt conform de Update Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'. Dit wordt aangepast in de toelichting. Voor de stedenbouwkundige afweging verwijzen we naar de reactie onder punt 2.10: In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogtes aangehouden die op basis van het geldende bestemmingsplan opgenomen zijn voor o.a. de Hopbel en de Hoprank.	In de toelichting wordt opgenomen dat het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde' Verder verwijzen wij naar de aanpassing onder punt 2.10: De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de maximale planologische bouw- en goothoogtes van het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In dat bestemmingsplan wordt standaard de mogelijkheid geboden voor een woning met een bouwhoogte van 10 meter (eventueel met een afwijking tot 11 meter) en een goothoogte van 6 meter. Aan de Hopbel zijn bouwvlakken opgenomen die een maximale goothoogte toestaan van 5 meter. In die zin is voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt kan er een omgevingsvergunning	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			voor bouwen worden aangevraagd. De bouwaanvraag wordt dan getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het welstandsbeleid en de bebouwing in de omgeving worden dan betrokken bij de beoordeling.	
	3.15	<u>Maatvoering</u> Om onduidelijke redenen wordt in het ontwerpbestemmingsplan een vele hogere maatvoering aangehouden: 11m nokhoogte en 6,6m goothoogte (met afwijking) toegestaan. Terwijl de omgeving 1 laags plat dak of 1 laags met kap is. Dit is extreem veel hoger en leidt tot directe inkijk, beperking privacy, beperking licht, minder zon en meer schaduw. Dit wordt allemaal niet meegenomen in de afweging.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.10. Op basis van uw zienswijze en andere belanghebbenden is ervoor gekozen de bouw- en goothoogten van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving.	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.
	3.16	<u>GOL</u> Omdat de aanleg van wegen van de GOL nog niet heeft plaatsgevonden mag de gemeente op deze plek geen nieuwe bebouwing toestaan. Eerst dient de wegeninfrastructuur te zijn gerealiseerd en op orde te zijn waarna pas bebouwing mogelijk wordt.	Het voorliggende initiatief maakt de bouw van één woning mogelijk. De negatieve gevolgen van dit plan zijn verwaarloosbaar en dragen daarom niet significant bij aan verkeersproblemen op de omliggende wegeninfrastructuur.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	3.17	<u>Huisvesting arbeidsmigranten</u> Client wil verder opmerken dat initiatiefnemers dit doen voor de verkoop en	Dit nemen we voor kennisgeving aan. Ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten is aangesloten bij de	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		het behalen van maximale winst; er is geen sprake van zelfbewoning. Ook wordt bewoning door arbeidsmigranten of kamerbewoning mogelijk gemaakt. Dit ten nadele van 8 omwonenden die hierdoor ernstig benadeeld worden.	regels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' en 'Parapluplan wonen'.	
	3.18	<u>Tijdsad</u> Als bijlage van de zienswijze is een tijdsad toegevoegd, waarin aangegeven staat welke communicatie heeft plaatsgevonden over dit perceel vanaf 2010. Deze is gebaseerd op een WOB verzoek van de indiener.	Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
4. Inwoner	4.1	<u>Historie en tijdlijn</u> Tijdens de aanleg van het Geerpark was de gemeente niet geïnteresseerd en gaf geen toestemming voor bebouwing van het perceel. Het maakte geen onderdeel uit van het Geerpark en de gemeente wilde ook niet dat dat gebeurde. Men wilde expliciet geen uitweg via het parkeerterrein van het Lieveheersbeestje. Ook zou de bebouwing achter andere huizen komen. De gemeente Heusden vond de locatie niet geschikt voor de ontwikkeling van een woning. Dat is meerdere malen aangegeven. Alleen om onduidelijke redenen werkt de gemeente ineens mee aan dit bouwplan.	Met een tijdlijn (van 1988 t/m 2020) is door omwonenden aangegeven dat de gemeente meerdere malen heeft aangegeven dat er geen woning mag worden gebouwd op het perceel. Daarvoor verwijzen wij naar de reactie onder punt 2.1: Een woning op het perceel mag en mocht ook niet worden gebouwd volgens het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak / bouwtitel is toegekend. Het staat echter iedereen vrij om een principeverzoek in te dienen om af te tasten of er met een goede ruimtelijke onderbouwing, en onder bepaalde voorwaarden, een woning toe te kennen via een bestemmingsplanprocedure. Formeel gezien mag er pas worden gebouwd als het bestemmingsplan	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			(onherroepelijk) is vastgesteld, en de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Aangezien hier (nog) geen sprake van is, mag er tot op heden niet worden gebouwd en zijn uitspraken daaromtrent gerechtvaardigd.	
	4.2	<u>Tweedelijsbebouwing</u> Er is sprake van tweedelijsbebouwing. Volgens het beleid van de gemeente is dit niet toegestaan. Een eerdere aanvraag voor bouwen op hetzelfde perceel is eerder afgewezen. Ook al zou uitwegen via Lieveheersbeestje toegestaan worden, het blijft tweedelijs of wordt de woonboerderij tweedelijs bebouwing. Door deze maatregel zou Wolput 64 (boerderij uit 1792) een derde lijn bebouwing worden. Dit huis maakt geen onderdeel uit van het Geerpark, staat achter de huizen aan de Hopbel en direct zuidelijk voor de woonboerderij. De projectontwikkelaar, maar zeker ook de gemeente Heusden, heeft alleen bekeken of de nieuwe bebouwing tweedelijs wordt, maar helemaal geen rekening gehouden met ons belang dat wij hierdoor juist tweedelijs/derdelijs komen te zitten. De gemeente heeft al jaren geweigerd dat er mag worden gebouwd. Omdat er geen nieuwe omstandigheden zijn dient het bestaand beleid te worden gehandhaafd, anders ontstaat er een precedent bij toekomstige gevallen.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.7: De geprojecteerde woning kwam in ontwerp in lijn te liggen van het hoofdgebouw van Wolput 62b. De geprojecteerde woning en Wolput 64 liggen weliswaar achter de woning Wolput 62b, waardoor de woningen vanuit de Wolput bezien niet goed zichtbaar zijn, maar dat betekent niet dat in voorliggend geval sprake is van tweede- ofwel derdelijsbebouwing. Beide woningen zijn namelijk zichtbaar, herkenbaar én bereikbaar via de weg en openbare parkeerplaats van Geerpark aan het Lieveheersbeestje. Voor de argumentatie verwijzen we naar de reactie onder punt 2.5: Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput bezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijns bebouwing.	
	4.3	<u>Recht van overweg</u> Bij de overdracht van percelen Vlijmen N-868 (Wolput 62 b) en Vlijmen N-6818 is vergeten de erfdienstbaarheid dusdanig te wijzigen dat ook het bouwperceel een heersend perceel wordt met recht van uitweg en de zuidelijke percelen ook dienend zijn aan het bouwperceel. Mocht de gemeente toch goedkeuring geven voor dit plan dan zullen de bewoners van Wolput 64 gebruik blijven maken van de bestaande ontsluiting en hun recht van overweg met de kortste afstand tot de openbare weg zoals in 1975 is vastgelegd bij de ruilverkaveling. De uitweg via het lieveheersbeestje zoals nu is voorgesteld zou een recht van overpad over bijna de gehele lengte voor het te nog te bouwen	We verwijzen naar de reactie onder punt 1.1: In overleg met belanghebbende omwonenden is gekozen voor een aanpassing van de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact. De aangedragen problemen met betrekking tot de ontsluitingsweg uit het ontwerp die in de zienswijze zijn genoemd zijn hierdoor opgelost. Verder wijzen we op het feit dat het recht van overpad een privaatrechtelijke kwestie is en dat het	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		huis, daarna een scherpe bocht voor het glasvezelhuis (64T) en via de parkeerplaats naar de lieveheersbeestje en daarna naar de Wolput.	geen belemmering mag vormen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.	
	4.4	<u>In-en uitrit bestaande ontsluitingsweg</u> De aanvraag wijziging bestemmingsplan Wolput-ONG is in conflict met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplanconcept 'Duurzaam Veilig' aan de Wolput West. De in diverse WOB-documenten van de gemeente vermelde zin dat "de huidige ontsluiting onveilig is bevonden door de bewoner van Wolput 64" is achterhaald door dat enkele simpele maatregelen zijn getroffen voor het uitrijden door de bewoners zelf, echter de gemeente nog niet wil meewerken aan de eenvoudige verbetering van het inrijden	Dit nemen we voor kennisgeving aan. Verder verwijzen we naar de reactie onder punt 1.1: In overleg met belanghebbende omwonenden is gekozen voor een aanpassing van de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.
	4.5	<u>Uitweg via P-terrein Lieveheersbeestje</u> Meermaals is door de gemeente bevestigd, dat geen doorgang vanuit het perceel N-6819 (plankavel) tot de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje zal worden toegestaan. Uitwegen via het parkeerterrein van het Lieveheersbeestje was, naar aanleiding van een verzoek van de vorige bewoners van Wolput, enkele jaren geleden voor de gemeente afgewezen en aangegeven als geen optie. Nu heeft de betrokken wethouder toch besloten, tegen advies van zijn ambtenaren, de ontsluitingsweg via Lieveheersbeestje doorgang te geven.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.3 & 2.4: In het verleden is verzocht om voor Wolput 64 een extra ontsluiting te maken. Dit perceel had al een ontsluiting langs Wolput 62b en tussen Hopbel 2 en 4 is ook de mogelijkheid om te ontsluiten. Een extra ontsluiting werd daarom niet noodzakelijk geacht. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe situatie en wordt er een andere afweging gemaakt.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		Naast de argumentatie die hierboven is aangevoerd om een uitweg via de parkeerplaats aan Lieveheersbeestje als niet mogelijk te classificeren is er ook nog het vastgestelde bestemmingsplan Geerpark (NL. IMRO. 0797.BPgeerpark-OH01) waarin op de groenstroken geen ontsluitingsweg mag worden aangelegd.	Uitwegen ten behoeve van deze woning is voorstelbaar. De woning heeft een voorgevel gericht op de parkeerplaats, waarmee het ook logisch is dat er op deze plek een ontsluiting komt. Daarnaast heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg. De ontsluitingsweg wordt ten opzichte van het ontwerp verder noordwaarts verschoven. De aansluiting met het Lieveheersbeestje blijft hierdoor wel intact. De groenstrook naast de openbare parkeerplaats van Geerpark is niet opgenomen als 'groenstructuur' en vertegenwoordigd in die zin geen bijzondere waarde volgens de groenstructuur. Het is ook niet als zodanig opgenomen in het onlangs vastgestelde Groenbeleidsplan (2023 – 2028).	
	4.6	<u>Omgevingsdialoog</u> De omgevingsdialoog is niet goed uitgevoerd. De adviseur wenste een snelle reactie van de omwonenden zodat hij, naar zijn zeggen 'nog met hun wensen rekening kon houden'. Een aantal aanwezigen voelde zich 'geforceerd, gedwongen en overvallen: er mocht toch niet worden gebouwd volgens de gemeente en de bestaande bestemmingsplannen'. De samenvatting	We verwijzen naar de reactie onder punt 3.10: Een omgevingsdialoog is geen wettelijke verplichting. Het initiatief en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Hoewel het dialoog geen wettelijke verplichting is om te overleggen met omwonenden, adviseren wij	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		van het gevoerde omgevingsdialoog zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing strookt niet met het gevoerde gesprek.	initiatiefnemers altijd om de plannen te delen met belanghebbenden. Dat dit op een laat moment en in de ogen van zienswijze-indiener onvolledig is gebeurd, vormt geen rol bij de afweging om al dan niet mee te werken aan voorliggende bestemmingsplanwijziging.	
	4.7	<u>Bod ter overname</u> Verschillende omwonenden hebben in de loop der jaren enkele malen geprobeerd het perceel of delen ervan te kopen, om daarmee hun tuinen te kunnen vergroten. Volgens de adviseur is daarbij echter nooit een bod gedaan dat voldeed aan de verwachtingen van de initiatiefnemers. Wij hadden nooit gedacht dat Gemeente Heusden dusdanig positief meewerkt om via een bestemmingsplanwijziging een waardevermeerdering van grondprijs van tuin naar bouwgrond voor initiatiefnemers, die zelf NIET daar gaan wonen, zou ondersteunen.	Dit nemen we voor kennisgeving aan.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	4.8	<u>Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening</u> Op 25 januari 2022 werd in het College het Ontwerpbestemmingsplan 'Wolput (ong. Vlijmen)' en ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid behandeld. De bijbehorende stukken zijn niet ter inzage gelegd maar werden door ons via de website van de gemeente gevonden. Hoe is het College tot het besluit gekomen dat dit project onder de '[Inspraak]verordening uit	Alle stukken hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Het 'Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening 2005 van Heusden' maakt het mogelijk geen inspraakprocedure te doorlopen bij plannen van beperkte omvang. Dat is hier het geval: Het gaat hier om één woning op een inbreidingslocatie. Het betreft het	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		2005' geschaard kan worden? De belangen van een ondernemer als aanvrager staan tegenover de belangen van een groot aantal gezinnen.	toevoegen van een bouwvlak aan een woonbestemming op het perceel Vlijmen, sectie N, nummer 6819, zodat hier een woning kan worden gerealiseerd. Het is daarom gebruikelijk om bij dergelijke plannen de fase van voorontwerp over te slaan. Overigens is een voorontwerpbestemmingsplan (en de daarbij horende inspraak) niet wettelijk verplicht, dat is pas het geval bij een ontwerpbestemmingsplan. In de praktijk brengen we in Heusden in de meeste gevallen direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure. Omdat de initiatiefnemer ook in dit geval de omgeving heeft geïnformeerd (omgevingsdialoog), heeft een voorontwerpbestemmingsplan weinig meerwaarde.	
	4.9	<u>Bouwhoogten, stedenbouwkundige afronding</u> Planologisch zijn de hoogten uit het bestemmingsplan heel vreemd en kunnen ook niet, hoewel de initiatiefnemer op 14 december (pag. 10) stelt dat dit tot een passende stedenbouwkundige afronding leidt en de maatvoering afgestemd wordt met de omliggende bebouwing. Dit klopt pertinent niet. De nieuwe woning is dus extreem veel hoger. Dit leidt tot directe inkijk van alle omliggende woningen en	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.10: In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogtes aangehouden die op basis van het geldende bestemmingsplan opgenomen zijn voor o.a. de Hopbel en de Hoprank. Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de maximale planologische bouw- en goothoogtes van het geldende	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		tuinen met een aantasting van hun privacy. Daarnaast is de zoninval die er nu dagelijks is, die bij geplande bouw meerdere uren per dag weg zal vallen. de planologische hoogtes van zowel goothoogte alsook nokhoogte zijn voor deze omgeving niet passend. Een goothoogte van < 5 meter en een nokhoogte van < 8 meter zou meer passend zijn.	bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In dat bestemmingsplan wordt standaard de mogelijkheid geboden voor een woning met een bouwhoogte van 10 meter (eventueel met een afwijking tot 11 meter) en een goothoogte van 6 meter. Aan de Hopbel zijn bouwvlakken opgenomen die een maximale goothoogte toestaan van 5 meter. In die zin is voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving.	
	4.10	<u>Positionering bouwvlak</u> De positionering van het bouwvlak op het perceel is door de projectontwikkelaar dusdanig vreemd gepositioneerd. Het te bouwen huis zal met zijn voorgevel naar het westen zijn gericht. Hiermede ligt de voorgevelrooilijn 4 – 5 meter voor de rooilijn	Gekozen is voor een aanpassing van het bouwvlak van het plangebied. Die wordt, ten opzichte van het ontwerp, aangepast. Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De geprojecteerde woning komt dan niet meer helemaal in lijn	Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		van de westgevel van de boerderij. Het uitzicht en de kijk vanaf het perceel Wolput 64 wordt hierdoor ernstig belemmerd. De voorgevelrooilijn zou minimaal 4 meter naar het oosten moeten worden verplaatst.	te liggen van het hoofdgebouw van Wolput 62b, zoals in het ontwerp is beoogd. De voorgevelrooilijn van de beoogde woning komt op die manier wel beter in lijn te liggen met de rooilijn van de westgevel van Wolput 64. Een verschuiving van 4 of 5 meter ten opzichte van het ontwerp zoals wordt verzocht in de zienswijze zou een onevenredige verschuiving zijn. Het zou ook bijdragen aan potentieel toenemende klachten van stedenbouwkundige aard van omwonenden aan de Hopbel over privacy, zoninval e.d. Om te voorkomen dat de geprojecteerde woning te dicht tegen de perceelsgrens aan komt te liggen van woningen aan de Hopbel, is ervoor gekozen het bouwvlak niet te verschuiven, maar te verkleinen en de bouw- en goothoogtes te verlagen naar respectievelijk 8 en 5 meter.	
	4.11	<u>Welstand</u> In tegenstelling tot de stellingname in het ontwerpbestemmingsplan is het project wel onderworpen aan geldende welstandseisen. Voor het betreffende perceel gelden wel degelijk welstandseisen, doordat het perceel op basis van de Update Welstandsnota Heusden 2019 valt onder 'bebouwingstype H1a: Historische	We verwijzen naar reactie onder punt 3.14: De constatering in de zienswijze is correct. Het plangebied valt conform de Update Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'. Dit wordt aangepast in de toelichting.	In de toelichting wordt opgenomen dat het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.	Zodra het bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld kan er een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd. De bouwaanvraag wordt dan getoetst door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRK). Het welstandsbeleid en de bebouwing in de omgeving wordt dan meegenomen bij de beoordeling.	
	4.12	<u>Overige zienswijzen van Hopbel 8, 10, 12, Wolput 64 en Lieveheersbeestje 2</u> Gelet op de gezamenlijke belangen verwijst indiener ook naar de zienswijzen die bovenstaande omwonenden hebben ingediend. Alle argumenten die niet in deze zienswijze zijn vermeld, maar in de andere zienswijzen zijn verwoord, moeten ook als argumenten van indiener worden gezien.	Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. We verwijzen naar de reacties onder de betreffende reacties onder zienswijzen 1,2,3, 5 en 6. Vanwege de lengte en de leesbaarheid van de nota worden die hier niet herhaald.	Reactie geeft geen directe aanleiding om het plan aan te passen. Daar waar de andere zienswijzen tot aanpassingen hebben geleid, staat dat benoemd bij betreffende zienswijze.
5. Inwoner	5.1	<u>Onzorgvuldige besluitvorming</u> Het ontwerp is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:2 van de AWb. Uit de plantoelichting blijkt dat het college uitgaat van onjuiste (feitelijke) uitgangspunten. Anders dan het college meent sluit het plangebied niet direct aan op het Geerpark. Ook is er geen sprake van een passende stedenbouwkundige afronding van het Geerpark. Het Geerpark vormt immers al een afgesloten geheel, dat is afgesloten met een groenstrook. Anders dan het	Het perceel ligt op de grens van het bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013 en Geerpark planherziening I. De nieuw beoogde woning heeft een ontsluiting via de openbare parkeerplaats van het Geerpark en het Lieveheersbeestje. Bij de bepaling van de goot- en nokhoogte is aangesloten bij de bestaande bouwregels uit bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		college stelt leidt de aansluiting op het Geerpark in het geheel niet tot een logische afbakening. Er ontstaat juist een onlogische (tussen)doorgang naar het plangebied. Het college gebruikt de voorgaande onjuiste uitgangspunten juist om de in beginsel ongewenst geachte tweedelijs bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar te achten. Er wordt immers ten onrechte gesteld dat het plangebied aansluit op de openbare ruimte van het Geerpark.	Omdat de woning met de voorgevel georiënteerd is naar het Geerpark en het perceel via het Geerpark ontsloten wordt, is het logisch om de relatie met het Geerpark ook te noemen. Verder verwijzen we naar de reactie onder punt 2.5: De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijs bebouwing.	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Ons inziens is er geen sprake van een onlogische (tussen)doorgang. Daarnaast heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg. De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp. De groenstrook naast de openbare parkeerplaats van Geerpark is niet opgenomen als 'groenstructuur' en vertegenwoordigd in die zin geen bijzondere waarde volgens de groenstructuur. Het is ook niet als zodanig opgenomen in het onlangs vastgestelde Groenbeleidsplan (2023 – 2028).	
	5.2	<u>Stedenbouwkundige structuur</u> Het ontwerp past niet binnen de stedenbouwkundige structuur en de omgeving. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied leidt tot tweedelijs bebouwing achter de bestaande bebouwing aan de Hopbel en de Wolput. Ten westen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Geerpark'. Het betreffende plangebied vormt een door een groenstrook afgesloten geheel. Het in het ontwerp toegevoegde bouwvlak wijkt aanzienlijk af van de overige	In voorliggend geval sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding van de omgeving. Met de komst van het Geerpark is er een nieuwe situatie ontstaan. In voorliggend geval wordt daarom een nieuwe afweging gemaakt en is geconcludeerd dat een woning op het plangebied voorstelbaar is. Die mogelijkheid is ontstaan doordat woonwijken in algemene zin organisch naar elkaar kunnen toegroeien. Op die manier krijg je open plekken die later kunnen worden ingevuld en zodoende een	Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		bouwwlakken in de omgeving van het plangebied. Ook op dit punt is de met het ontwerp mogelijk gemaakte ontwikkeling niet passend binnen het plangebied. Het ontwerp past niet binnen de stedenbouwkundige structuur en de omgeving. Het ontwerp is daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	ruimtelijke/ planologische afronding vormen van het gebied (inbreiding). De bestaande groenstrook vormt in die zin geen onoverkomelijke barrière en wordt niet als harde grens gezien van de afbakening van Geerpark. Bovendien heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg. De groenstrook naast de openbare parkeerplaats van Geerpark is niet opgenomen als 'groenstructuur' en vertegenwoordigd in die zin geen bijzondere waarde volgens de groenstructuur. Het is ook niet als zodanig opgenomen in het onlangs vastgestelde Groenbeleidsplan (2023 – 2028). Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing. Daarvoor verwijzen we naar de reactie onder punt 2.5: De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien)	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijns bebouwing. Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur en het bouwvlak verder verwijzen we naar de reacties onder punten 2.10, 4.10: Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving. Gekozen is voor een aanpassing van het bouwvlak van het plangebied. Die wordt, ten opzichte van het ontwerp, aangepast. Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De geprojecteerde woning komt dan niet meer helemaal in lijn te liggen van het hoofdgebouw van Wolput 62b, zoals in het ontwerp is beoogd. De voorgevelrooilijn van de beoogde woning komt op die manier wel beter in lijn te liggen met de rooilijn van de westgevel van Wolput 64. Een verschuiving van 4 of 5 meter ten opzichte van het ontwerp zoals wordt verzocht in de zienswijze (nummer 4) zou een onevenredige verschuiving zijn. Het zou ook bijdragen aan potentieel toenemende klachten van stedenbouwkundige aard van omwonenden aan de Hopbel over privacy, zoninval e.d. Om te voorkomen dat de geprojecteerde woning te dicht tegen de perceelsgrens aan komt te liggen van woningen aan de Hopbel, is ervoor gekozen het bouwvlak niet te verschuiven, maar te verkleinen en de bouw- en goothoogtes te verlagen naar respectievelijk 8 en 5 meter.	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	5.3	<u>Welstand</u> De gemeenteraad heeft op 14 mei 2019 de structuurvisie 'Update Welstandsnota Heusden 2019' (hierna: 'de Welstandsnota') vastgesteld. Uit de verbeelding van de Welstandsnota blijkt dat het plangebied is aangewezen als bebouwingstype BT-H1a. Het standpunt dat voor het gebied geen welstandstoetsing is vereist, is in strijd met de structuurvisie.	We verwijzen naar reactie onder punt 3.14: De constatering in de zienswijze is correct. Het plangebied valt conform de Update Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'. Dit wordt aangepast in de toelichting. Zodra het bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld kan er een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd. De bouwaanvraag wordt dan getoetst door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRK). Het welstandsbeleid en de bebouwing in de omgeving wordt dan meegenomen bij de beoordeling.	In de toelichting wordt opgenomen dat het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.
	5.4	<u>Strijd met beleid / bestendige gedragslijn</u> Het college heeft de afgelopen jaren steeds het standpunt ingenomen dat tweedelijsbebouwing niet aanvaardbaar is. In de plantoelichting is dit bij wijze van uitzondering op grond van onjuiste uitgangspunten - zoals besproken in paragraaf 2 - ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Los daarvan past het toestaan van tweedelijs bebouwing niet binnen het gevoerde beleid en de bestendige gedragslijn van de gemeente. Het ontwerp	Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing. We verwijzen naar de reactie onder punt 2.5: De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput gezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		is ook op dit punt onvoldoende gemotiveerd en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818. Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijns bebouwing.	
6. Inwoner	6.1	Zienswijze komt inhoudelijk overeen met het genoemde zoals ingediend door indieners 2 & 3.	De zienswijze komt voort uit bezwaren/bedenkingen die inhoudelijk overeenkomen met de zienswijzen van indieners 2 & 3. Daarom wordt, in de meeste gevallen, verwezen naar de reactie op die zienswijzen.	We verwijzen naar de reactie onder zienswijzen 2 & 3.
	6.2	<u>Omgevingsdialoog</u> In het rapport van de adviseur, dat vanaf 3 februari 2022 ter inzage ligt, wordt vanaf pag. 35 de omgevingsdialoog weergegeven, zoals de adviseur dat interpreteerde. Zoals hierboven aangegeven is hier geen sprake van geweest. Andere onjuiste zaken die in het rapport van adviseur staan zijn bij andere punten in deze zienswijze verwerkt.	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.10: Een omgevingsdialoog is geen wettelijke verplichting. Het initiatief en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Hoewel het dialoog geen wettelijke verplichting is om te overleggen met omwonenden, adviseren wij initiatiefnemers altijd om de plannen te	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			delen met belanghebbenden. Dat dit volgens zienswijze-indiener niet goed is gebeurd vormt geen rol bij de afweging om al dan niet mee te werken aan voorliggende bestemmingsplanwijziging.	
	6.3	<u>Vertrouwensbeginstel</u> De bouw van een woning is nu niet toegestaan door het ontbreken van een Bouwvlak/bouwtitel. Ook toezeggingen gedaan al die jaren dat hier geen woning mocht komen, ook niet toen het Geerpark er kwam, is al die tijd door de gemeente afgewezen: 'er mag niet worden gebouwd'. De omstandigheden zijn hetzelfde gebleven. Wij adviseren u de aanvraag alsnog af te wijzen. Het opgewekte vertrouwen bij ons is hiermee geschaad en de inpassing is ook ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.1: Een woning op het perceel mag en mocht ook niet worden gebouwd volgens het geldende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak / bouwtitel is toegekend. Het staat echter iedereen vrij om een principeverzoek in te dienen om af te tasten of er met een goede ruimtelijke onderbouwing, en onder bepaalde voorwaarden, een woning toe te kennen via een bestemmingsplanprocedure. Formeel gezien mag er pas worden gebouwd als het bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld, en de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Aangezien hier (nog) geen sprake van is, mag er tot op heden niet worden gebouwd en zijn uitspraken daaromtrent gerechtvaardigd. Pas als voorliggend bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld door de raad, zijn hier mogelijkheden om te bouwen. Dus als men informeerde naar de mogelijkheden om te bouwen op het	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			perceel is de informatie verstrekt van het geldende bestemmingsplan, waar geen bouwmogelijkheid is opgenomen omdat er een bouwvlak ontbreekt. Van strijdigheid met het vertrouwens-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook geen sprake.	
	6.4	<u>Bouwhoogten, stedenbouwkundige afronding</u> Ernaast staan eenlaags ouderenwoningen zoals ons huis, een eenlaags boerderij en vrijstaande woningen die eenlaags zijn. De door de adviseur genoemde hoogten zijn absoluut niet ruimtelijk in te passen. Hij 'tekende' voor een tweelaags bebouwing met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maar liefst 10 meter. Van de omliggende bebouwing van de boerderij is de hoogte 6,5 meter en goothoogte 2 meter, voor ons huis is dit respectievelijk 7 meter en 3,3 meter, aan de Hopbel komt deze maximaal tot 8 meter met een goothoogte van 3,5 meter. De nieuwe woning is dus extreem veel hoger. Dit leidt tot directe inkijk in ons huis en tuin met een enorme aantasting van onze privacy. Daarnaast zal de zoninval in ons huis en tuin 's morgens uren wegvallen zo ook op onze zonnepanelen.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.10: In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogtes aangehouden die op basis van het geldende bestemmingsplan opgenomen zijn voor o.a. de Hopbel en de Hoprank. Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de maximale planologische bouw- en goothoogtes van het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In dat bestemmingsplan wordt standaard de mogelijkheid geboden voor een woning met een bouwhoogte van 10 meter (eventueel met een afwijking tot 11 meter) en een goothoogte van 6 meter. Aan de Hopbel zijn bouwvlakken opgenomen die een maximale goothoogte toestaan van 5 meter. In die zin is voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de omgeving.	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving.	
	6.5	<u>Geerpark</u> Tevens heeft de gemeente bij de ontwikkeling van het Geerpark juist aansluitend aan de Hopbel en Hoprank eenlaags woningen ontwikkeld zoals ons huis, en tussen onze wijk en de boerderij Wolput 64 bewust een groenstrook aangelegd als planologische afscheiding. Naast ons huis is een parkeerplaats gesitueerd zonder bebouwing. Dit maakte onderdeel uit van het architectonische plan. Er werd bewust besloten dat bebouwing op het genoemde perceel er niet mocht komen. Dit paste niet in het planologische concept en past nog steeds niet.	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.2: Het is mogelijk dat in een eerdere situatie een andere afweging is gemaakt om het perceel destijds niet te betrekken bij de plannen van Geerpark. Dat doet echter niets af aan het feit dat er in voorliggend geval sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding van de omgeving. Met de komst van het Geerpark is er namelijk een nieuwe situatie ontstaan. In voorliggend geval wordt daarom een nieuwe afweging gemaakt en is geconcludeerd dat een woning op het plangebied voorstelbaar is. Die mogelijkheid is ontstaan doordat woonwijken in algemene zin organisch naar elkaar kunnen toegroeien. Op die manier krijg je open plekken die later	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			kunnen worden ingevuld en zodoende een logische ruimtelijke/ planologische afronding vormen van het gebied (inbreiding). Er hoeft dan ook niet persé een relatie gelegd te worden met het Geerpark om dit particuliere woningbouwverzoek te kunnen beoordelen.	
	6.6	<u>Tweedelijs bebouwing</u> Tweedelijs bebouwing is niet toegestaan. Dit is het beleid van de gemeente Heusden. Hier wordt nu vanaf geweken. Ook al zou uitwegen via Lieveheersbeestje toegestaan worden, het blijft Tweedelijs bebouwing. Het nieuw te bouwen huis maakt geen onderdeel uit van het Geerpark, staat achter de huizen aan de Hopbel. De gemeente heeft al jaren geweigerd dat er mag worden gebouwd. Omdat er geen nieuwe omstandigheden zijn dient het bestaand beleid te worden gehandhaafd. De beoogde woning vormt een Tweedelijs bebouwing. Bij goedkeuring 'tot bebouwing' ontstaat er een precedentwerking voor de gemeente Heusden waarmee zou worden meegewerkt aan de Tweedelijs bebouwing.	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.5: De voorgevel van de woning wordt georiënteerd richting de parkeerplaats aan het Lieveheersbeestje. Het grote bezwaar van tweedelijsbebouwing is dat de bebouwing als zodanig niet herkenbaar is vanaf de straat/de openbare weg. Daar is hier geen sprake van. De geprojecteerde woning ligt (vanaf de Wolput bezien) achter de woning Wolput 62b, maar heeft een oriëntatie op de openbare parkeerplaats van Geerpark en het Lieveheersbeestje, waardoor de geprojecteerde woning herkenbaar en zichtbaar is vanaf de openbare weg en openbare ruimte. Verder is zowel het plangebied met de geprojecteerde woning, als de woning Wolput 64, bereikbaar via de ontsluitingsweg via het Lieveheersbeestje en hoeft er dus geen gebruik gemaakt te worden van de gronden van Wolput 62b (kadastraal bekend als sectie N, nummers 868, 6818).	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Dat maakt dat in voorliggend geval geen sprake is van tweedelijs bebouwing.	
	6.7	<u>Uitweg via P-terrein Lieveheersbeestje</u> De woning grenst niet aan openbaar terrein, maar aan een weggetje met recht van overpad. Deze mag niet extra bezwaard worden zonder toestemming. Uitwegen via het parkeerterrein van het Lieveheersbeestje was naar aanleiding van een verzoek van de voormalige bewoners van Wolput 64, enkele jaren geleden voor de gemeente geen optie, en werd afgewezen. Voor de zomer van 2021 was uitwegen via het P-terrein niet aan de orde en ging ook de initiatiefnemer uit van Tweedelijsbebouwing en geen uitweg via het P-terrein. Na de zomer werd ineens uitgegaan van een uitweg via het P-terrein. Waarom is dit ineens veranderd, wat is hier gebeurd, wat was de grondslag, hoe ging u om met de complexe situatie?	We verwijzen naar de reactie onder punt 2.3 & 2.4: In het verleden is verzocht om voor Wolput 64 een extra ontsluiting te maken. Dit perceel had al een ontsluiting langs Wolput 62b en tussen Hopbel 2 en 4 is ook de mogelijkheid om te ontsluiten. Een extra ontsluiting werd daarom niet noodzakelijk geacht. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe situatie en wordt er een andere afweging gemaakt. Uitwegen ten behoeve van deze woning is voorstelbaar. De woning heeft een voorgevel gericht op de parkeerplaats, waarmee het ook logisch is dat er op deze plek een ontsluiting komt. Daarnaast heeft het de voorkeur om via de kortste route de openbare weg te bereiken. Voor zowel de voorgenomen ontwikkeling, als voor de woning Wolput 64 biedt de geprojecteerde ontsluitingsweg een kortere aansluiting richting de openbare weg. De ontsluitingsweg wordt ten opzichte van het ontwerp verder noordwaarts verschoven. De aansluiting met het Lieveheersbeestje blijft hierdoor wel intact. De groenstrook naast de openbare parkeerplaats van Geerpark is niet opgenomen als	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven ten opzichte van het ontwerp.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			'groenstructuur' en vertegenwoordigd in die zin geen bijzondere waarde volgens de groenstructuur. Het is ook niet als zodanig opgenomen in het onlangs vastgestelde Groenbeleidsplan (2023 – 2028).	
	6.8	<u>Uitwerkingsbesluit inspraakverordening 2005 Heusden</u> Op 25 januari 2022 werd in het College het Ontwerpbestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen' en ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid behandeld. De bijbehorende stukken zijn niet ter inzage gelegd maar werden door ons via de website van de gemeente gevonden. Onze vraag aan het College is: hoe zijn de opstelling van de gemeente, het gevoerde proces en de vigerende eisen en regelgeving met elkaar te rijmen? Hoe is het College tot het besluit gekomen dat dit project onder de 'verordening uit 2005' geschaard kan worden? De belangen van een ondernemer als aanvrager staan tegenover de belangen van een groot aantal gezinnen. De ondernemer gaat er zelf niet wonen. Het perceel en woning zijn puur voor 'de handel', een projectontwikkeling slechts voor het maken van winst. Meewerken aan het plan is niet in het belang van ons en de vele gezinnen die met hun woning grenzen aan het	Het 'Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening 2005 van Heusden' maakt het mogelijk geen inspraakprocedure te doorlopen bij plannen van beperkte omvang. Dat is hier het geval: Het gaat hier om één woning op een inbreidingslocatie. Het betreft het toevoegen van een bouwvlak aan een woonbestemming op het perceel Vlijmen, sectie N, nummer 6819, zodat hier een woning kan worden gerealiseerd. Het is daarom gebruikelijk om bij dergelijke plannen de fase van voorontwerp over te slaan. Overigens is een voorontwerpbestemmingsplan (en de daarbij horende inspraak) niet wettelijk verplicht, dat is pas het geval bij een ontwerpbestemmingsplan. In de praktijk brengen we in Heusden in de meeste gevallen direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure. Omdat de initiatiefnemer ook in dit geval de omgeving heeft geïnformeerd (omgevingsdialoog), heeft een	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		perceel en dit als een grote aantasting van hun privacy ervaren.	voorontwerpbestemmingsplan weinig meerwaarde.	
	6.9	<u>GOL</u> Omdat de aanleg van wegen van de GOL nog niet heeft plaatsgevonden mag de gemeente op deze plek geen nieuwe bebouwing toestaan. Eerst dient de wegeninfrastructuur te zijn gerealiseerd, op orde te zijn waarna pas bebouwing mogelijk wordt.	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.16. Het voorliggende initiatief maakt de bouw van één woning mogelijk. De negatieve gevolgen van dit plan zijn verwaarloosbaar en dragen daarom niet significant bij aan verkeersproblemen op de omliggende wegeninfrastructuur.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	6.10	<u>Planschaderisicoanalyse</u> In uw reactie op het 'verzoek nieuwe woningbouw, kenmerk 00573358 dd. 25 juni 2019' geeft u aan op pagina 7 van 7: "De gemeente kan een planschaderisicoanalyse verzoeken waarin wordt onderzocht of er claims zijn te verwachten en wat de hoogte hiervan is." Met de omwonenden is door de initiatiefnemers hierover nooit gesproken, en dit is dus niet met ons afgestemd. Een schriftelijke bevestiging dat de gemeente het planschaderisico heeft vastgesteld of ingeschat en voor zijn rekening neemt is er, zover wij weten, ook niet. Als dit niet het geval is zal de gemeente de garantie van de initiatiefnemers moeten kunnen aantonen.	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.13. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij ook het onderdeel planschade is opgenomen. Daarin is opgenomen dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
	6.11	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> In het rapport van de adviseur d.d. 14 december 2021 wordt op pagina 33	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.13.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Wat wordt hiermee bedoeld? Is hierin ook de planschade meegenomen?	Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij ook het onderdeel planschade is opgenomen. Daarin is opgenomen dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer.	
	6.12	<u>Belangenafweging</u> Hoe kan het voordeel van een belanghebbende hier opwegen tegen het nadeel van zoveel omwonenden? Indien u toestaat dat bebouwing mogelijk is, dan is het enige bespreekbare een platte woning of een eenlaags bebouwing. Een woning met twee lagen is buitenproportioneel en past hier absoluut niet.	Bij het toekennen van een mogelijkheid voor het bouwen van een woning spelen een aantal aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In het bestemmingsplan is onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze procedure heeft als doel om tot een (verdere) goede belangenafweging te komen. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij beoordeeld dat er mogelijkheden zijn voor een woning op het perceel en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de stedenbouwkundige afweging verwijzen we naar de reactie onder punt 2.10 en 6.4 in deze zienswijze.	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter.
	6.13	<u>Welstand</u> Daarnaast mag er in de praktijk nog 10% van worden afgeweken van de maatvoering, en er wordt gesteld dat het welstandsvrij is, dat is het niet, waarom is dit zo besloten?	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3.14: De constatering in de zienswijze is correct. Het plangebied valt conform de Update Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge	In de toelichting wordt opgenomen dat het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			waarde'. Dit wordt aangepast in de toelichting.	
	6.14	<u>Strijd met provinciale verordening</u> Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met de provinciale verordening	Niet wordt ingezien hoe het plan in strijd is met de provinciale verordening. Er zijn in de zienswijze ook geen inhoudelijke argumenten daaromtrent aangebracht. Het plangebied bevindt zich binnen bestaand. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarover het volgende aangegeven: Het initiatief voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De locatie is gelegen binnen de bestaande stedelijke structuur. We verwijzen verder naar hoofdstuk 3.2 van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan voor de volledige onderbouwing en toetsing aan provinciaal beleid.	Reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.