

Nota zienswijzen

Behorende bij

bestemmingsplan 'Donkhof II, Haarsteeg'



Vastgesteld in de raadsvergadering van 12 juli 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Donkhof II, Haarsteeg' lag vanaf 31 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

Beoordeling

De ingediende zienswijze is ontvankelijk. Hieronder is in de beantwoordingmatrix aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot bijstelling van het plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.1.	1.	Appellant is van mening dat het bouwproject zijn directe woonomgeving aantast en dat aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden meer gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van het bouwplan.	De locatie is in de gemeentelijke Structuurvisie aangeduid als locatie voor woningbouw. Het plan past binnen de bestaande omgeving zonder dat daardoor aanwezige waarden onevenredig worden aangetast. Door woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen dat het buitengebied wordt aangetast. Hiermee is de ontwikkeling afgestemd op de uitgangspunten van de Structuurvisie Heusden.	Geen.
	2.	Door de appellant wordt opgemerkt dat de ruimtelijke onderbouwing niet volledig is. Zo staat de exacte locatie van de woning en de perceelindeling niet vast.	In de toelichting is in paragraaf 2.2.1 op de afbeelding 'Mogelijke situatieschets inrichting maximaal 16 grondgebonden woningen Donkhof (bron: bestemmingsplan Donkhof Haarsteeg) met beoogde ligging vrijstaande woning (zwarte omlijning)' een ruim vlak opgenomen, waarbinnen de woning gebouwd kan worden. Op de verbeelding is de locatie van de woningen nader geconcretiseerd. De woning mag uitsluitend gebouwd worden in het noorden van het plangebied. Aan de overige gronden in het plangebied is de bestemming 'Tuin' toegekend. Hiermee is de locatie van de woning en perceelindeling juridisch-planologisch geborgd.	Geen.
	3.	Appellant merkt op dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Hierbij gaat het om een ernstige aantasting van de privacy en het verlies van vrij uitzicht.	In het algemeen kan aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Op basis van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen voor	Geen.

		gronden andere bestemmingen en planregels worden vastgesteld. Dat is hier aan de orde. Appellant kan daarom geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht. De situering en de afstand van de woning ten opzichte van de in het plangebied te bouwen woning is zodanig dat nauwelijks zicht op elkaar zal bestaan. De woning van appellant heeft een achtertuin met een diepte van meer dan 50 meter. Slechts vanuit het achterste gedeelte van deze tuin kan een zicht ontstaan op de woning in het plangebied. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden (bijvoorbeeld vanwege waardevermindering), dan kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	
4.	Appellant is van mening dat het bouwplan niet past binnen een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en dat de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving onevenredig wordt aangetast. Daarnaast leidt het bouwplan tot een onevenredige aantasting van de directe woonomgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken, waaronder mede begrepen.	Nieuwe woningbouwlocaties worden geconcentreerd aan de randen van de kernen, hetgeen in overeenstemming is met de vigerende provinciale structuurvisie en de provinciale verordening. In het geldende beleid, zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie, is de locatie aangewezen als uitbreidingslocatie voor stedelijk gebied. Gelet de schaal en maatvoering van de beoogde woningbouw is de bouw van één woning in het plangebied een verantwoorde keuze. De stedenbouwkundige opzet biedt ruimte voor de realisatie van één vrijstaande woning. De	Geen.

		ontwikkeling sluit daarnaast aan op de stedenbouwkundige opzet van het plan Donkhof. Er is geen sprake van een significante aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de gronden van de appellant en aangrenzende gronden met opstallen.	
5.	Appellant is van mening dat het plan niet in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.	De bouw van één woning in het plangebied wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een toetsing aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan wel getoetst aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In de toelichting is verwezen naar de gemeentelijke Structuurvisie en de Woonvisie Heusden 2014-2024. Daarnaast wordt verwezen naar onderliggende regionale woonagenda's en afspraken. Hiermee is inzicht gegeven in zowel de gemeentelijke als de regionale woningbehoefte. De in het plan opgenomen woning is in de woningbouwplanning opgenomen en sluit daarmee aan op de kwantitatieve behoefte. Uit het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid, de woonvisie en recente onderzoeken in Langstraatverband, zoals de Woningmarktmonitor, blijkt dat behoefte is aan vrije kavels. Deze ontwikkeling sluit hier op aan. De ontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoefte.	Geen.