

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



Ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwing noordzijde Anton Pieckplein'

Vastgesteld in de collegevergadering van 19 september 2017

Inleiding

Het voorontwerp van bestemmingsplan 'Bebouwing noordzijde Anton Pieckplein' lag vanaf 6 april 2017 vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie ingediend. Uit het vooroverleg met betrokken instanties zijn vier reacties ontvangen.

Beoordeling

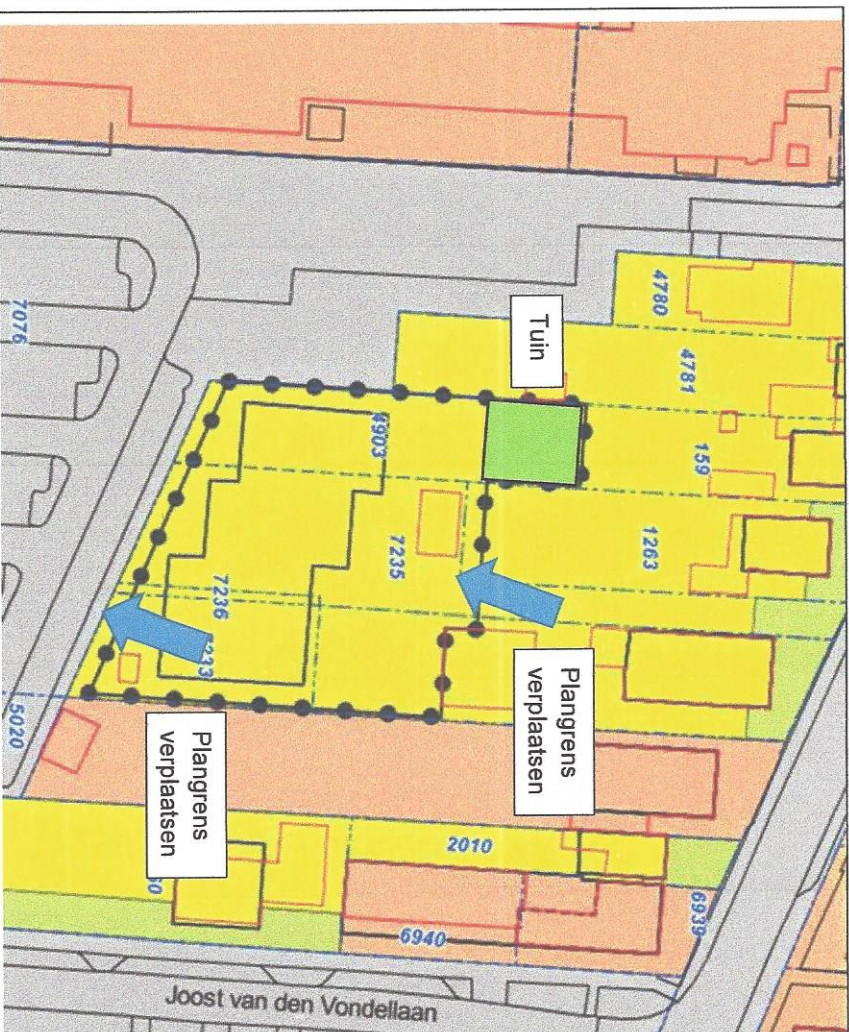
Alle inspraakreacties zijn ontvangen. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de inspraakreacties aanleiding geven tot bijstelling van het plan.

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	1.	Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
	2.	Na de ruimtelijke onderbouwing te hebben bekeken is de conclusie dat er geen op- of aanmerkingen zijn op dit plan op het gebied van water.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
Waterschap Aa en Maas				
Rijkswaterstaat	3.	Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland. U zult vanuit Rijkswaterstaat Zuid Nederland dan ook geen reactie ontvangen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
KPN	4.	Op de onderstaande aangegeven locatie liggen geen KPN en Reggefiber Kabels. Voor KPN is er in technische zin geen bezwaar tegen de voorgenomen werkzaamheden.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

Indiener	Nr.	Insprakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Locatie: Grotestraat 85	1a.	Het plan maakt meer mogelijk dan alleen seniorenwoningen. Bovendien zijn er in de gemeente nog tal van locaties over waar woningbouw kan plaatsvinden, als het ook zou gaan om een prognose en vraag/behoefte. Graag een motivatie hiervoor.	Gelet op de maatvoering van de woningen (één bouwlaag met kap) zijn deze in het bijzonder geschikt als seniorenwoningen. Zoals in de toelichting staat omschreven is er behoefte aan dergelijke woningen en past het initiatief binnen het ruimtelijk beleidskader (ladder duurzame verstedelijking en woningbouwprogramma).	Geen.
	1b.	Het plan op zich is wel te begrijpen, net als de situering van de hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak en de beoogde hoogte. Maar aan de achterzijde van mijn perceel krijg ik te maken met directe inijk in tuin en woning. Terwijl ik mijn woning bewust zo heb gekocht dat ik daar geen last van zou hebben.	Op basis van de plansystematiek, zoals die wordt toegepast in de hele gemeente, mag de hoogte van bijgebouwen met plat dak maximaal 3 m bedragen, indien een kap wordt toegepast bedraagt deze maximaal 6 m. Deze maten worden algemeen als maatschappelijk aanvaardbaar geacht. In de huidige situatie is dit	De verbeelding is aangepast door het meest westelijke perceel de bestemming Tuin te geven. Zie afbeelding 1 (pagina 5).

	Meer bezwaarlijk is dat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit mag over de hele percelen met een hoogte tot 6 m (en 3 m goothoogte). Dit kan betekenen dat ik straks tegen een muur aan zit te kijken van 6 m hoog pal tegen de achter- en zijgrens van mijn perceel. Het westelijke perceel loopt namelijk ca 15 m door tot mijn perceel. Hierdoor gaat mijn 'vrijheid' verloren; privacy en vrij uitzicht en door bebouwing tegen mijn perceel verdwijnt heel wat licht en lucht naar mijn perceel. Hiertegen heb ik bezwaar. Om deze reden dient de hoogte van bijgebouwen beperkt te worden tot 3 m zoals in andere plannen ook gebeurt. Er is geen reden om 6 m hoge bijgebouwen toe te staan.	nu ook al mogelijk voor betrokkene en de naastgelegen percelen. Er is een constructief overleg geweest tussen initiatiefnemer en betrokkene. Hieruit bleek dat de zorg van betrokkene vooral ging over de bebouwingsmogelijkheden (en daarmee gepaard gaande vermindering van privacy en uitzicht) van het meest westelijke perceel. Door de gemeente is ook met betrokkene gesproken. In overleg met alle partijen is overeengekomen om voor dit deel geen bijgebouwen toe te staan, door een bestemming Tuin op te nemen.	
1c.	Bovendien ben ik van mening dat bijgebouwen niet tot tegen de erfgrans gebouwd mogen worden, zeker wat betreft het westelijke perceel. Er wordt verzocht een afstand van 10 m aan te houden tot de erfgrans.	In overleg is overeengekomen om voor dit deel geen bijgebouwen toe te staan, door een bestemming Tuin op te nemen, zie ook punt 1b.	Zie punt 1b.
1d.	Indien deze hoogte wel 6 m blijft, moet worden vastgelegd dat een muur/wand tot 6 m hoog parallel aan de erfgrans niet mag. En dat geen ramen naar de erfgransen gericht mogen zijn. Een puntdak (zonder ramen) mag, maar geen plat dak zodat ik geen onooglijke 6 m hoge platte doos als uitzicht krijg.	Een muur/wand of een plat dak tot 6 m hoog is niet toegestaan, zie ook punt 1b.	Zie punt 1b.
1e.	Er is bezwaar tegen de mogelijkheden van bed en breakfast die het plan biedt. Dit zou kunnen betekenen (in combinatie met bovenstaande opmerkingen zeker) dat ik te maken krijg met (maximaal) 10 toeristen die in mijn tuin kijken. Naar mijn mening is dit veel meer dan wat ik (en anderen) normaal gesproken zouden moeten accepteren in een woongebied.	De mogelijkheid van bed en breakfast is een gewenste ontwikkeling in de gemeente. Dit wordt mogelijk gemaakt binnen de woonfunctie in de hele gemeente, waarbij echter wel aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan. Het ligt niet in de rede hiervoor in dit specifieke geval een verbodsbepaling voor op te nemen. Overigens is uit het overleg tussen initiatiefnemer en betrokkene gebleken dat het houden van een	Geen.

		bed en breakfast niet de bedoeling is en worden daarover afspraken gemaakt. Door de bestemming Tuin bij het westelijke perceel is er bovendien meer afstand tot eventuele bijgebouwen.	
1f.	Helzelfde geldt voor de mogelijkheden van kamerverhuur. Het doet afbreuk aan de omgeving en aan mijn privacy en woongenot. Dit hoort niet op deze locatie en geeft mij geen bescherming. Niet wordt begrepen waarom deze mogelijkheden worden opgenomen aangezien het doel van het plan is het bouwen van (senioren)woningen. Het geeft de indruk dat deze mogelijkheden op voorhand al een wens zijn.	Het toestaan van deze mogelijkheden is een doorvertaling van het gemeentelijke beleid op dit punt. Dit wordt mogelijk gemaakt in alle bestemmingsplannen in de gemeente, waarbij wel aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan. Volgens initiatiefnemer is kamerverhuur niet de bedoeling. Zie verder ook punt 1e.	Geen.
1g.	In de mogelijkheden voor een mantelzorg-woning kan ik mij op zich wel vinden. Echter wel met in achtname van de gemaakte opmerkingen over bijgebouwen mbt situering, hoogte, ramen, etc.	Wat betreft de opmerkingen over bijgebouwen wordt verwezen naar de reactie bij punt 1b t/m 1e.	Geen.
1h.	In artikel 6.3 Afwijken van de gebruiksregels staat een verkeerde verwijzing. Er staat een verwijzing naar 18.1, dit moet 6.1 zijn?	Deze constatering is juist, de verwijzing wordt gecorrigeerd (overigens is in de regels van het ontwerp dit artikel doorgenummerd naar 7.3).	In artikel 7.3.1 is de juiste verwijzing vermeld.



Afbeelding 1

Opnemen bestemming Tuin.

Daarnaast is gebleken dat de plangrens (bollelijijn) niet goed is aangegeven, deze moet in het ontwerpbestemmingsplan ca. 4 m worden verplaatst in zuidelijk richting.