# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Heusden 't Hoekske nabij 3 2022"

## Zienswijzen

| **1 Driessen Advies en Beheer namens omwonenden** | |
|---|---|
| **Zienswijze** | **Standpunt gemeente** |
| ► Er worden te veel woningen op te weinig grond gerealiseerd, waardoor het woongenot onevenredig zwaar wordt aangetast. De landschappelijke openheid werd eerder als een kwaliteitsfactor gezien. | ► Het plangebied sluit aan op met name de kavel van 't Hoekske 5. Op de plek waar het plan ligt tegen 't Hoekske 5 is een weilandje gelegen. Dit weilandje sluit aan op het weiland achter 't Hoekske 7. Zowel de tuin rond de woning van nrs. 5 en 7 ligt direct rond de woning en sluit niet aan op het plangebied. Het woongenot van de tuin van de indieners van de zienswijze wordt door de ontwikkeling niet aangetast. De locatie 't Hoekske 3 is gelegen in de oksel van twee wegen ('t Hoekske en Antoniusstraat) die uitlopers zijn naar het buitengebied en bestaat uit losse bebouwing langs de straat, waarbij tussen de woningen op verschillende plekken nog doorzichten zijn naar het achterliggende open landschap. Na de ontwikkeling van de woningen aan de Aangelag (2008) ligt de oksel van beide wegen meer in de woonkern van Heusden dan in het buitengebied en gaat de locatie ruimtelijk gezien deel uitmaken van de kern van Heusden. De huidige ontwikkeling sluit aan bij de bouw van 2008. Alhoewel door de nieuwe ontwikkeling het zicht vanuit de Aangelag met het buitengebied wordt beperkt wordt de openheid van het achterliggende landschap zelf niet aangetast (het contact/relatie vanaf de kruising Hoekske Antoniusstraat met het open buitengebied is door de ontwikkeling al ver aangetast). Wel is het zo dat de zichtlijnen naar het open landschap vanuit deze hoek worden "verplaatst" door deze ontwikkeling. Belangrijk is echter ook het zicht vanuit de linten 't Hoekske en Antoniusstraat op het achterliggende open landschap. Vanuit beide straten (in mindere maten 't Hoekske) is tussen de bebouwing door zicht op het achterliggende landschap. Deze zichtlijnen worden door de ontwikkeling niet aangetast. Het perceel van 't Hoekske 7 grenst niet aan de beoogde ontwikkeling. Het perceel van 't Hoekske 5 wel. Alhoewel het perceel een woonbestemming heeft is het perceel voor zover bekend in gebruik als weiland. Hierdoor is de aantasting op het woongenot beperkt. Bovendien had het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt al een woonbestemming, waardoor een volledige |

| | |
|---|---|
| | openheid niet te verwachten viel. |
| ► Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden, er is direct een ontwerp ter inzage gelegd. | ► Er heeft een uitnodiging voor een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarop de indieners van de zienswijzen telefonisch enkele vragen hebben gesteld die door de initiatiefnemer zijn beantwoord. In het verdere proces hebben de indieners van de zienswijzen persoonlijk contact met de initiatiefnemer en hebben er ook wijzigingen plaatsgevonden in het plan, alvorens het ontwerp ter inzage is gelegd. Op die wijze heeft voldoende inspraak plaatsgevonden. |
| ► De rij woningen achterin het plan geeft door de hoge verschijningsvorm en zichtlijnen vanuit de verdiepingen een forse inbreuk op de ruimtewerking en privacy van aangrenzende percelen. | ► De maximale hoogte van de rijwoningen is 2 lagen en een kap (goothoogte 6,5 meter en nokhoogt 11,5 meter). De patiowoningen zijn maximaal 1 laag en kap. Vanuit de rijwoningen is vanuit de verdieping inderdaad zicht op het perceel van ‘t Hoekske 5. De afstand tot de woning zelf is ca. 45 meter, deze afstand is vele malen meer dan tussen reguliere woningen in een straat (vaak max 15 meter van voorgevel tot voorgevel) maar ook een zeer acceptabele afstand als woningen rug aan rug zijn gelegen. Dat leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting. Verder dient opgemerkt te worden dat de tuinen van de nieuwe rijwoningen aansluiten op de bestaande woning aan de Antoniusstraat waar de afstand vele malen minder is. |
| ► De inrichting van de zijstraat met parkeerplaatsen tot aan de tuin van het aangrenzende perceel geeft een aantasting qua sociale veiligheid door de rechtstreekse bereikbaarheid vanuit openbaar gebied, qua geluidsbelasting van parkerende en wegrijdende auto’s en dichtslaande portieren en qua lichthinder door straatverlichting en koplampen van auto’s. | ► Het perceel van ‘t Hoekske 7 grenst niet aan de beoogde ontwikkeling. Het perceel van ’t Hoekske 5 wel. Tegen de erfgrens ligt een zijerf, groenstrook en een parkeerkoffer. Het perceel van ‘t Hoekske 5 is in feite rechtstreeks vanuit de openbare ruimte te bereiken, maar er wordt een erfafscheiding geplaatst die dit tegenhoudt. In de bestaande situatie zat er maar 1 perceel tussen de openbare ruimte aan de Aangelag en het perceel van ’t Hoekske 5, waarbij de erfafscheiding eenvoudig kon worden gepasseerd. In de huidige situatie zit er geen perceel meer tussen maar zijn er wel meer ogen gericht op deze route en is de sociale controle groter. In verhouding vindt er een beperkt aantal verkeersbewegingen plaats, nu het een doodlopende weg betreft en de parkeerplaatsen enkel gebruikt zullen worden door de bewoners van de rijwoningen. Door het plaatsen van een gaashekwerk met klimop wordt lichthinder beperkt. De geluidshinder blijft binnen een aanvaardbaar niveau, dit volgt uit het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd. |

| | |
|---|---|
| ► Er is een zone ‘groen’ geprojecteerd waarvan de toekomstige inrichting onduidelijk is. Er komt mogelijk een overlast gevende waterberging en het beheer is onduidelijk. | ►De waterberging wordt aan de andere zijde van het plan gerealiseerd en niet in de aangrenzende groenstrook en geeft derhalve geen overlast voor de indieners van de zienswijze. Na realisatie van het plan komt alle openbare ruimte in beheer bij de gemeente Asten. Het groen tussen de woningen en de kavel van ’t Hoekske 5 is noodzakelijk om de gemeentelijke boom op de hoek van de kavel bereikbaar te houden voor beheer. Het groenplan is nog niet uitgewerkt. Het type groen (en hoogte) zal zodanig worden gekozen dat het het onderhoud aan de boom niet in de weg zal staan. |
| ► Er zijn masten toegestaan tot 20 meter hoog en verlichting tot 8 meter hoog. | ► Dit is een standaard bepaling in alle bestemmingsplannen. Een mast van 20 meter is enkel van toepassing als het een C-2000 mast betreft die noodzakelijk is voor het communicatiesysteem van hulpdiensten. Die wordt hier niet geplaatst. Er komen hier masten van 4 meter. |
| ► Er is onvoldoende gekeken naar de stedenbouwkundige bescherming en de belangen van natuur en landschap. | ► Deze belangen zijn ruim toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij onderhavig plan. De door de indieners van de zienswijze aangedragen punten leiden niet tot andere inzichten. Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder het eerste opsommingsteken. |
| ► Er ontbreekt een risico-analyse ten aanzien van de mogelijk schadelijke effecten ten aanzien van het plan. | ►Een planschade-risico analyse is niet verplicht. Er is wel een planschade-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Asten en de initiatiefnemer van onderhavig plan. |
| ► Er zijn tot dusver geen aanpassingen gedaan aan het plan die de bezwaren wegnemen. Daarnaast wordt gevraagd of de indieners van de zienswijzen op een gelijke behandeling mogen rekenen indien zij zelf een vergelijkbare ontwikkelingen willen realiseren op hun eigen percelen. | ►Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer van onderhavig plan. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de detailuitvoering, welke verder geen invloed hebben op het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen kunnen op een gelijke behandeling rekenen in gelijke gevallen. |
| ***Gevolgen voor het bestemmingsplan*** | |
| Geen. | |

# Ambtshalve wijzigingen

Artikel 1.44 van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door de volgende begripsbepaling:

***Huishouden:***
*één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.*

Artikel 1.63 van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door de volgende begripsbepaling:

***Woning of wooneenheid:***
*een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*

De volgende begripsbepaling wordt toegevoegd aan de begrippen onder artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan:

***Wonen of woondoeleinden:***
*het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning of wooneenheid', met als doel daar permanent te verblijven.*

De volgende bepaling wordt toegevoegd aan artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan:

***Maximale woninginhoud***

*Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:*

a. *de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;*
b. *een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;*
c. *de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;*

*d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;*

*e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.*