

Beantwoording technische vragen DMP Heusden BP Nassau Dwarsstraat Vlijmen

Vraag

In de verbeelding zijn twee bouwvlakken ingetekend. Het valt op dat het ene bouwvlak (linkse) een bouwbreedte toestaat van 11.00 m terwijl het rechtse, juist dat grenst aan het perceel van de monumentale boerderij maar liefst een bouwbreedte van 14.00 toestaat. Waarom dit grote verschil en waarom nou net op deze wijze?

Antwoord

Regulier wordt voor nieuwe vrijstaande woningen een maat voor het (denkbeeldige) bouwvlak gehanteerd van 15x15 meter. Zie bijvoorbeeld regels bestemmingsplan Victoria en bestemmingsplan De Putter (Lavendelpark). Een dergelijke maat is passend bij het beoogde woningbouwtype. Het naast Nassau Dwarsstraat 5 gelegen bouwvlak stemt overeen met deze maat van 15x15 meter. Het naast Nassau Dwarsstraat 3 gelegen bouwvlak is iets minder breed. Dit is het gevolg van de in acht te nemen afstand van dit bouwvlak tot de aanwezige loods op het perceel Nassau Dwarsstraat 3 (afstand 13 meter). Zie het gestelde hieromtrent in paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering' van de Toelichting.

Vraag

Ook valt op dat de linker woning ca. 6.00 m van de zijdelinkse perceelsgrens moet blijven en juist de rechtse maar 4.00 m. Waarom niet de hiervoor genoemde bouwbreedte verminderen ten gunste van deze afstand? (ook 6.00 m)

Antwoord

Zie reactie op voorgaande vraag → uitgangspunt voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15x15 meter. Voor de meest oostelijke woning (naast Nassau Dwarsstraat 3) is dit niet haalbaar vanuit milieuoverwegingen. In kader milieuoverwegingen wordt afstand van bouwvlak tot loods Nassau Dwarsstraat 3 aangehouden van 13 meter en hierdoor wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ca. 6 meter.

Vraag

Dan staat onder regels omschreven dat de maximale goothoogte 3.00 m bedraagt en dat $\frac{3}{4}$ van de gootlengte hieraan moet voldoen. Dat betekent dat $\frac{1}{4}$ van de gootlengte (in dit geval 3,50 m1) alsnog hoger zou mogen zijn. Deze regel zou wat ons betreft moeten vervallen.

Antwoord

Deze bepaling is ontleend aan de 'standaard' regels binnen de gemeente Heusden. Deze bepaling vindt zijn oorsprong in architectonische bezwaren waar in praktijk tegen aangelopen werd: een kleine architectonische verbijzondering (bijv. een uitspringende hogere hal) bleek anders niet mogelijk. De regel resulteert niet in substantieel afwijkende massa. Op voorhand wordt geen noodzaak gezien thans een andere regel te hanteren dan de 'standaard' regel. Met de opgenomen (sterk) afwijkende hoogtemaat van 3 meter is reeds sprake van maatwerk in deze situatie.