

Nota inspraak & vooroverleg

Concept ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Helvoirt 2023’

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan “Kom Helvoirt” uit 2010 dient gedigitaliseerd te worden, dat is tot op heden nog niet gebeurd. Zeker moet dit met de komst van de Omgevingswet. Daarnaast moet het bestemmingsplan geactualiseerd worden ten aanzien van de verbeelding, toelichting en bestemmingsregels, conform de nu geldende standaarden, inzichten en beleid. Hierbij wordt voldaan aan de thans nog geldende Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP-2012), waardoor het ook op perceel niveau digitaal raadpleegbaar is op de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft tweemaal als concept voor reacties (consultatieronden) ter inzage gelegen. Het eerste concept (enkel de verbeelding) van 8 juli tot en met 4 augustus 2021.

Bij de tweede consultatieronde hebben we gekozen voor het creëren van een vaste systematiek. De reden hiervoor is dat de Omgevingswet bijna in werking treedt en gewerkt gaat worden met een Omgevingsplan. De keuze voor een vaste systematiek werkt uiteindelijk in het voordeel bij het opstellen van het Omgevingsplan.

Voor het werken met een vaste systematiek was het wachten op het onlangs vastgestelde en onherroepelijk geworden bestemmingsplan “Vught Noord 2022”. De verbeelding uit 2021 is vergeleken met de systematiek zoals gehanteerd in het bestemmingsplan “Vught Noord 2022” en al snel bleek, dat er aanpassingen nodig waren. De aanpassingen zijn doorgevoerd en hebben geleid tot een tweede conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023”, die van 14 september tot en met 11 oktober 2023 voor consultatie ter inzage heeft gelegen. Op 19 september 2023 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze tweede consultatieronde zijn 18 reacties binnengekomen.

Van de terinzagelegging en inloopavond is meerdere malen kennisgegeven in het weekblad Het Klaverblad, via HelvoirThuis en op de gemeentelijke website.

In het kader van het verplichte vooroverleg zijn de hiervoor aangewezen overlegpartners ook aangeschreven. Allen hebben zij gereageerd op de tweede conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023”.

In deze “Nota inspraak & vooroverleg” zijn de binnengekomen reacties van de tweede consultatieronde opgenomen, aangezien deze betrekking hebben op de laatste aangepaste versie, en voorzien van een reactie. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven, maar vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Op grond van de Wet

bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen.

Waar een reactie aanleiding gaf om het concept ontwerpbestemmingsplan, met name de verbeelding, aan te passen, dan is dat in deze nota verwerkt.

Vooroverleg

De aangeschreven overlegpartners hebben allen gereageerd:

1. Provincie Noord-Brabant, brief van 18 september 2023, kenmerk C2322013/5331892;
2. Waterschap De Dommel; brief van 22 september 2023, kenmerk 148499/150048;
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord, brief van 28 september 2023.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Vooroverleginstantie 1 – Provincie Noord-Brabant

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Vooroverleginstantie 2 – Waterschap De Dommel

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Op de verbeelding en in de regels ontbreken drie waterbelangen, die binnen het plangebied aan de orde zijn: een rioolwatertransportleiding, waterbergingsgebied en boringsvrije zone. Gevraagd wordt om deze waterbelangen in de verbeelding op te nemen en deze ook te beschermen door regels hiervoor op te nemen.
2. Binnen de bestemming 'Water' zijn afvalwaterlozing en riool overstort als strijdig gebruik aangemerkt. Op dit moment lozen drie rioolwater overstorten op de Raamse Loop. Gevraagd wordt om hiervoor een uitzondering te maken.
3. De bijgebouwenregeling van de bestemming 'Wonen' maakt meer vierkante meters mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan "Kom Helvoirt". Hoe verhoudt zich dit tot versnelde afvoer van regenwater? Is het mogelijk om een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging op te nemen bij aanleg van nieuwe bebouwing en verharding?
4. Bij de bestemmingen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, zijn geen regels opgenomen voor bijgebouwen bij deze bedrijfswoningen. Wat betekent dit voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen?
5. In het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken zodanig begrensd dat de bouwvlakken aansluiten bij de bouwregels voor de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen. Dit betekent dat op veel plekken de bouwvlakken (iets) zijn vergroot. Bouwvlakken mogen helemaal worden bebouwd. Hoe verhoudt zich dit tot versnelde afvoer van regenwater?

Reactie gemeente

1. De waterbelangen worden opgenomen op de verbeelding middels toevoeging van de gebiedsaanduiding "overige zone – reserveringsgebied waterberging" en de

dubbelbestemmingen “Leiding – Riool” en “Waterstaat – Regionale waterberging” en beschermd middels toevoeging van regels behorende bij deze gebiedsaanduiding en dubbelbestemmingen. Ook de toelichting gaat hier bij het aspect ‘water’ kort op in.

2. Voor de drie genoemde overstorten wordt een uitzondering gemaakt. Dit is als zodanig opgenomen in de regels. Het uitgangspunt is namelijk, dat in de toekomst geen nieuwe overstorten meer bijkomen.
3. De verplichting van hemelwaterberging bij aanleg van nieuwe bebouwing en verharding is al opgenomen in de gemeentelijk Waterafvoerorder. Ondanks deze verplichting is ervoor gekozen om tevens een algemene gebruiksregel in de regels op te nemen ten aanzien van hemelwaterberging.
4. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels aangepast, zodat het wel mogelijk is om bijgebouwen en aan- en uitbouwen te realiseren bij bedrijfswoningen.
5. De verplichting van hemelwaterberging bij aanleg van nieuwe bebouwing en verharding is al opgenomen in de gemeentelijk Waterafvoerorder. Ondanks deze verplichting is ervoor gekozen om tevens een algemene gebruiksregel in de regels op te nemen ten aanzien van hemelwaterberging. Dit geldt ook voor de realisatie van nieuwe bebouwing binnen bouwvlakken.

Vooroverleginstantie 3 – Veiligheidsregio Brabant-Noord

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Doordat er sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan, vindt de veiligheidsregio het onnodig om een nader advies te geven.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Consultatie

Er zijn 18 reacties ontvangen.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat, waarna een reactie van de gemeente volgt.

Inspreker 1 – Catharinastraat 1

Samenvatting inspraakreactie

1. In het voorliggende plan heeft het perceel aan Catharinastraat 1 de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In het vigerend bestemmingsplan was dit 'Dienstverlening'. De vrees is dat dit leegstand kan veroorzaken, omdat de bestemming 'Maatschappelijk' te beperkend kan zijn. Gevraagd wordt of de bestemming verruimd kan worden voor maatschappelijke voorzieningen in de breedste zin, in dienstverlenende voorzieningen in de breedste zin. Idealiter gebeurt dit door het wijzigen van de bestemming naar 'Gemengd';
2. Op dit moment laten zowel het vigerend als het voorliggend bestemmingsplan een bedrijfswoning toe. Het laten gebruiken van de woning als alleen bedrijfswoning is volgens inspreker te eng. Er is meer vraag naar starters- of seniorenwoningen. Verzocht wordt om de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen naar 'wonen', dit van toepassing te laten zijn op alle verdiepingen en het aantal woningen op het perceel vrij te laten.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" uit 2010 de bestemming 'Dienstverlening' gekregen. Dit was echter niet in overeenstemming met de daarvoor geldende bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden 1' uit het bestemmingsplan "Kom Helvoirt 1986". Deze bestemming was inderdaad ruimer dan de huidige bestemming 'Dienstverlening' en moet dus aangepast worden. In de bestemming 'Maatschappelijk' komen de mogelijkheden terug, die ook mogelijk waren in de bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden 1'. Derhalve is gekozen voor deze bestemming en niet voor 'Gemengd', aangezien hier ook andere functies mogelijk worden gemaakt die niet vielen onder de bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden 1', zoals detailhandel. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Gemengd' bijvoorbeeld religieuze doeleinden niet toegestaan, die binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Openbare en bijzondere doeleinden 1' wel mogelijk zijn c.q. waren. De bestemming 'Gemengd' is derhalve niet de juiste bestemming.
2. Conform de voorgaande bestemmingsplannen is ter plaatse één 'dienstwoning' /'bedrijfswoning' toegestaan. Hiermee wordt een woning bedoeld die een functionele binding heeft bij het bedrijf, waar de woning bij hoort. De bedrijfswoning mag niet door derden worden bewoond, immers dan is er sprake van een reguliere woning. Om de wenselijkheid en mogelijkheid van de functiewijziging van deze woning te onderzoeken, moet een aanvraag, een verzoek tot vooroverleg of een principeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend en er worden daarom geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Inspreker 2 – Lindelaan 29

Samenvatting inspraakreactie

1. Op dit moment heeft het bijgebouw achter het perceel Lindelaan 29, kadastraal bekend als D5828, de bestemming 'Wonen', maar geen mogelijkheid om hier een woning te realiseren. Gevraagd wordt om ter plaatse van het bijgebouw een bouwvlak te plaatsen, zodat deze aangepast kan worden tot woning.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Ter plaatse van het bijgebouw is geen bouwvlak opgenomen. Bovendien heeft het college in haar vergadering van 4 april 2023 een negatief standpunt ingenomen op het verzoek om het betreffende bijgebouw om te zetten naar een reguliere woning. Er wordt daarom geen extra bouwvlak opgenomen ter plaatse van het bijgebouw op de locatie Lindelaan 29.

Inspreker 3 – Broekwal 16

Samenvatting inspraakreactie

1. Gevraagd wordt of de bebouwingsgrens van Broekwal 16 kan worden gewijzigd naar 4,5 meter tot aan de perceelsgrens, net zoals Broekwal 16a en 18;
2. Gevraagd wordt om het bouwvlak 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te leggen en dan specifiek naar Broekwal 16a.
3. Gevraagd wordt of het mogelijk is of wordt om tegen de erfafscheiding een bijgebouw te plaatsen;
4. Gevraagd wordt of het daarnaast ook mogelijk is om een oprit aan te leggen naast de rioolput voor het nog aan te leggen bijgebouw;
5. Gevraagd wordt wat de lijnen zijn waarmee de erfgrans is aangegeven met Broekwal 16a;
6. Gevraagd wordt welk gedeelte van het bebouwingspercentage is gebruikt en welk gedeelte niet;
7. Gevraagd wordt of bijgebouwen zowel binnen het bebouwingsvlak als buiten het bebouwingsvlak meetellen voor het bebouwingspercentage;
8. Er wordt aangegeven dat ze in de toekomst graag de mogelijkheid willen hebben om uit te breiden gelijk aan de voorgevel, net zoals bij Broekwal 16a en niet één meter achter de voorgevel;
9. Er staan op de kadasterkaart fouten. Gevraagd wordt of dit bij de gemeente of bij het Kadaster moet worden doorgegeven.

Reactie gemeente

1. Bedoeld wordt om het bouwvlak zodanig te verplaatsen, dat deze ook 4,5 meter van de perceelsgrens is gesitueerd. Het verplaatsen van bouwvlakken, zonder een grondige reden, is niet gebruikelijk bij een actualisatie van een bestemmingsplan. In dit geval is er ook geen sprake van een grondige reden. De bestaande woning is binnen het bouwvlak gelegen. Bovendien liggen de bouwvlakken van Broekwal 16 en diens burens in dezelfde denkbeeldige voorgevelrooilijn. Om bovenstaande redenen wordt het bouwvlak niet verplaatst.
2. De huidige grens van het bouwvlak wordt aangehouden. Het verplaatsen van bouwvlakken, zonder een grondige reden, is niet gebruikelijk bij een actualisatie van een bestemmingsplan. In dit geval is er ook geen sprake van een grondige reden.
3. Ja dat is rechtstreeks mogelijk, mits deze gelegen is in het zgn. bijgebouwenvlak en het maximaal aantal m² aan bijgebouwen niet overschrijdt. Als dit niet het geval is zal afgewogen moeten worden of de gemeente bereid is af te wijken van het bestemmingsplan.
4. Deze vraag staat buiten de scope van het bestemmingsplan en kan op een andere manier gesteld worden aan de gemeente.
5. Dit zijn de BGT- en kadastrale gegevens, waarbij De Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) een digitale onderlegger is waarop gebouwen, wegen, waterlopen, etc. zijn vastgelegd. Deze kaart bevat veel details, zoals je die in de werkelijkheid ook ziet.
6. Deze vraag staat buiten de scope van het bestemmingsplan en kan desgewenst op een andere manier gesteld worden aan de gemeente. De bouwregels voor bijgebouwen geven in ieder geval aan dat buiten het bouwvlak, maar binnen de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 300 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gebouwd mogen worden mits deze de 50% van de oppervlakte van het bijgebouwenvlak niet overschrijdt.
7. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Buiten het bouwvlak, maar binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 300 m² aan bijgebouwen gebouwd worden mits deze de 50% van de oppervlakte van het bijgebouwenvlak niet overschrijdt.
8. Op de locatie Broekwal 16a is per abuis de grens van de aanduiding 'bijgebouwen' niet 1 meter achter het bouwvlak gesitueerd. Dit is nu gecorrigeerd.
9. Dit zal bij het Kadaster aangegeven moeten worden. De gemeente maakt namelijk gebruik van de kadastrale kaart van het Kadaster.

Inspreker 4 – Torenakker 13

Samenvatting inspraakreactie

1. Op het perceel van Torenakker 13 zou sprake zijn van woningbouw. Gevraagd wordt of het klopt dat dit perceel in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' houdt.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat het betreffende perceel de bestemming 'Detailhandel' behoudt. Hoewel het college in haar vergadering van 8 november 2022 een positief standpunt heeft ingenomen voor de bouw van maximaal 14 woningen is de hiervoor noodzakelijke ruimtelijke procedure nog niet gestart en derhalve wordt de bestemming niet aangepast.

Inspreker 5 – Gronden voor Louis de Bourbonstraat 1/Sint Jorisstraat 21

Samenvatting inspraakreactie

1. Twee stroken hebben de bestemming 'Verkeer' terwijl andere groenstroken in de straat de bestemming 'Groen' hebben. Het verzoek is om dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat de twee grasperken voor de betreffende woningen de bestemming 'Verkeer' hebben, terwijl naastgelegen grasperken wel de bestemming 'Groen' hebben. Ondanks dat ook de bestemming 'Verkeer' de mogelijkheid heeft om groenvoorzieningen te realiseren, is ervoor gekozen om voor de groenstroken een geheel te maken. Hierdoor wijzigt derhalve de bestemming 'Verkeer' voor deze twee grasperken, deze wordt gewijzigd naar 'Groen'. Dit betekent ook dat de twee grasperken als zodanig zijn beschermd in dit bestemmingsplan.

Inspreker 6 – Jorisakkerstraat 17 en 19

Samenvatting inspraakreactie

1. Voor de woningen aan Jorisakkerstraat 17 en 19 is een vergunning aangevraagd voor een twee-onder-een-kapwoning, maar er worden op dit moment vier wooneenheden gebouwd. Gevraagd wordt of dit klopt.

Reactie gemeente

1. Ter plaatse van Jorisakkerstraat 17 en 19 zijn op basis van het geldende bestemmingsplan twee woningen toegestaan. Dit is ook zo opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Als er een vergunning ligt voor twee woningen, is dit conform het bestemmingsplan toegestaan. De realisatie van vier woningen is dit niet.

Inspreker 7 – Achterstraat 98

Samenvatting inspraakreactie

1. Op het perceel van Achterstraat 98 staat aangegeven dat er slechts één woning is toegestaan. Er bevinden zich echter twee woningen op het perceel.

Reactie gemeente

1. Uit de vergunningen voor deze locatie blijkt niet dat er sprake is van twee woningen. Daarnaast doet onderhavig bestemmingsplan recht aan het vigerend bestemmingsplan, waarbij woningsplitsing is toegestaan. Aangezien het bestemmingsplan overwegend conserverend is, wordt het aantal wooneenheden op dit perceel niet aangepast.

Inspreker 8 – St.-Nikolaasstraat 2

Samenvatting inspraakreactie

1. Op dit adres is een bed and breakfast gevestigd en hiervoor is een vergunning afgegeven. Deze bed and breakfast komt echter niet terug in een aanduiding of bestemmingsomschrijving. Verzocht wordt om dit planologisch in te passen.

Reactie gemeente

1. Het is correct dat er een vergunning verleend is voor de exploitatie van een bed and breakfast op dit adres. Conform de gehanteerde systematiek is ervoor gekozen om geen aanduiding toe te voegen voor locaties waar een bed and breakfast is toegestaan conform een verleende vergunning.

Inspreker 9 – Achterstraat 94

Samenvatting inspraakreactie

1. Er zijn verbouwplannen op dit adres, alleen is het bouwvlak smaller ingetekend dan in het vigerend bestemmingsplan, waardoor de verbouwing niet meer passend is. Verzocht wordt om de aanpassing van het bouwvlak terug te brengen naar vigerende situatie.

Reactie gemeente

1. In het vigerend bestemmingsplan werd gebruik gemaakt van zgn. bouwstroken. Ter plaatse van deze bouwstroken golden echter wel bouwregels ten aanzien van een te hanteren afstand van bebouwing ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens. Bij vrijstaande woningen, zoals de woning op het adres Achterstraat 94, moet deze aan twee zijden minimaal 3 meter zijn. In voorliggend plan is deze afstand, door toepassing van een bouwvlak, niet gewijzigd en sluit deze ondanks toepassing van een andere systematiek aan bij de vigerende situatie.

Inspreker 10 – Sportveld achter Broekwal

Samenvatting inspraakreactie

1. Op dit moment is er een infiltratievoorziening (wadi) aanwezig binnen de bestemming 'Sport'. Gevraagd wordt of dit planologisch vastgelegd kan worden, zodat hier in de toekomst geen andere functies ontwikkeld kunnen worden.

Reactie gemeente

1. De gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn volgens de regels (artikel 12.1 lid d) al mede bestemd voor ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen. Echter, specifiek voor deze locatie heeft de aanwezige wadi een bewuste en aangewezen functie. Om te waarborgen dat hier geen andere functies ontwikkeld kunnen worden, wordt een functieaanduiding opgenomen om aan te geven dat het gebied ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend is bedoeld voor waterberging.

Inspreker 11 – Schoorstraat 18

Samenvatting inspraakreactie

1. Het perceel van Schoorstraat 18 loopt door tot buiten de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023”. Hierdoor stopt de bestemming ‘Wonen’ ook bij de grens van het bestemmingsplan en halverwege het perceel. Gevraagd wordt waarom de bestemming ‘Wonen’ niet over het hele perceel wordt aangegeven.
2. Gevraagd wordt of er in de toekomst op dit perceel ook woningen gebouwd worden.

Reactie gemeente

1. Een gedeelte van het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” en een gedeelte is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Helvoirt”. Het gedeelte wat niet binnen de bestemming “Kom Helvoirt” is gesitueerd, valt dus buiten de kom van Helvoirt en daarom is de bestemming ‘Wonen’ niet over het gehele perceel aangewezen. Overigens geldt dit ook bij diverse nabijgelegen percelen.
2. Of hier in de toekomst op dit gedeelte van het perceel ook woningen ontwikkeld mogen/kunnen worden is afhankelijk van verschillende factoren. Deze worden afgewogen wanneer een principeverzoek of verzoek tot vooroverleg wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders door de eigenaar van het betreffende perceel.

Inspreker 12 – Distelberg

Samenvatting inspraakreactie

1. In de toelichting wordt geschreven over het ‘buurtschap Distelberg’, maar dit is een onjuiste benaming. Verzocht wordt om een andere, beter passende, benaming voor het buurtschap te kiezen.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat in de toelichting wordt verondersteld dat dit gebied het gehele gehucht/buurtschap De Distelberg betreft, terwijl dat een groter gebied beslaat dan in het bestemmingsplan wordt aangegeven. Om recht te doen aan de bestaande situatie wordt de benaming in de toelichting aangepast naar ‘Villapark Eikendonk onderdeel van de Voorste Distelberg’.

Inspreker 13 – Kastanjelaan 21-23

Samenvatting inspraakreactie

1. Er is geconstateerd dat op het perceel van Kastanjelaan 21-23 de enkelbestemming ‘Bedrijf’ door middel van ‘haaiëntandjes’ heeft toegewezen gekregen. In het pand bevinden zich een bakkerij en een groentezaak. Verzocht wordt om na te gaan of de enkelbestemming ‘Bedrijf’ nog passend is bij deze activiteiten?

Reactie gemeente

1. De percelen aan Kastanjelaan 21-23 hebben net als in het geldende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” de bestemming ‘Gemengd’ toegewezen gekregen. Binnen de

bestemming ‘Gemengd’ zijn de betreffende activiteiten toegestaan. Bij extra navraag bij de inspreker was de achterliggende vraag achter de reactie echter waarom op het adres Kastanjelaan 21-23 geen aanduiding ‘bijgebouwen’ was opgenomen waar dat op andere locaties wel het geval is. Dit is een terechte constatering en dit is gecorrigeerd. Niet enkel bij dit adres, maar voor alle percelen waar dit van toepassing is.

Inspreker 14 – Valkenierstraat 1a

Samenvatting inspraakreactie

1. Het plantsoen voor Valkenierstraat 1a heeft de bestemming ‘Verkeer’ toegewezen gekregen. Alleen passen deze plantsoenen volgens inspreker beter bij de bestemming ‘Groen’. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat het plantsoen liggend voor Valkenierstraat 1 de bestemming ‘Verkeer’ heeft toegewezen gekregen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gronden binnen deze bestemming ook mede bestemd zijn voor groenvoorzieningen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze gronden in de toekomst nodig zijn om parkeervoorzieningen te realiseren. Daarom is besloten om de bestemming voor dit plantsoen te wijzigen naar de bestemming ‘Groen’. Dit betekent ook dat dit plantsoen als zodanig is beschermd in dit bestemmingsplan.

Inspreker 15 – St.-Nikolaasstraat 49

Samenvatting inspraakreactie

1. Het bouwvlak van St.-Nikolaasstraat 49 is gesitueerd over de perceelsgrens. Verzocht wordt om dit aan te passen;
2. In het vigerend bestemmingsplan is als planregel opgenomen dat er een minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter is. In het voorliggende bestemmingsplan is deze afstand niet meer opgenomen. In het geval van herbouw zou het pand van St.-Nikolaasstraat 49 tot aan de erfgrens mogen worden gebouwd. Gevraagd wordt of dit wenselijk of beoogd is door het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat dit bouwvlak foutief over de perceelsgrens is gesitueerd. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
2. In de huidige geldende planregels wordt het volgende geschreven in artikel 18.2.1 lid b:

<i>Vrijstaand</i>	<i>aan twee zijden minimaal 3m;</i>
<i>Twee-aaneen</i>	<i>aan één zijde minimaal 3m;</i>
<i>Aaengebouwd</i>	<i>aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3m;</i>

Of de bestaande afstand ten tijde van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.”

De huidige woning bevindt zich in het vigerend bestemmingsplan al op deze locatie en kan dus gezien worden als de bestaande afstand. Daarmee is recht gegeven aan de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Inspreker 16 – Schilderstraat 36/36a

Samenvatting inspraakreactie

1. Op dit moment zijn er diverse plannen in ontwikkeling binnen het plangebied, bijvoorbeeld het creëren van ruimte voor tijdelijk wonen en uitbreiding D'n Hoek. Gevraagd wordt waarom deze plannen niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan en of de wijzigingen die eraan komen, dus wijzigingen worden van dit bestemmingsplan;
2. Het terrein bij d'n Inbreng wordt onder andere gebruikt voor evenementen. Gevraagd wordt waarom dit niet wordt vermeld in het bestemmingsplan;
3. Op het perceel van Schilderstraatje 36/36a staat aangegeven dat er twee woningen zijn. Gevraagd wordt wat er moet gebeuren als er een woning, bijvoorbeeld een tiny house, geplaatst wordt in bijvoorbeeld de achtertuin;
4. Gevraagd wordt wat de kartelrandjes in het bestemmingsplan betekenen.

Reactie gemeente

1. De actualisering van het huidige geldende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Derhalve worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die nog niet onherroepelijk (kunnen) zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023”. Het is correct opgemerkt dat dergelijke ontwikkelingen wijzigingen kunnen worden van het bestemmingsplan.
2. De actualisering van het huidige geldende bestemmingsplan “Kom Helvoirt” betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Op dit moment gelden op dit terrein de enkelbestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ en is er geen specifieke aanduiding opgenomen voor evenementen. Er is geen verzoek ingediend voor een planologische wijziging van het gebruik van het terrein bij d'n Inbreng voor evenementen.
3. Op het moment is het zo dat alleen in het bouwvlak twee woningen aanwezig mogen zijn. Het is niet toegestaan om een woning op te richten buiten het bouwvlak, ongeacht of dit een reguliere of bijvoorbeeld een tiny house betreft. Om de wenselijkheid en mogelijkheid van het oprichten van een dergelijke woning te onderzoeken, moet een aanvraag, een verzoek tot vooroverleg of een principeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend en er worden daarom geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.
4. De “kartelrandjes” behoren bij diverse aanduidingen. Dit is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). In de legenda behorende bij de verbeelding wordt aangegeven welke aanduiding(en) geldt/gelden ter plaatse van de aangegeven “kartelrandjes”.

Inspreker 17 – De Gijzel 31a en 31b

Samenvatting inspraakreactie

1. Gevraagd wordt of de grens van de bebouwde kom moet worden opgeschoven vanwege de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen. Hierdoor komen deze woningen in het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023' te liggen.

Reactie gemeente

1. De actualisering van het huidige geldende bestemmingsplan "Kom Helvoirt" betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Aanpassing van de grenzen van het plangebied is niet aan de orde.

Inspreker 18 – Vendelstraat 19

Samenvatting inspraakreactie

1. Gevraagd wordt om het bouwvlak aan te passen zodat de gehele woning inclusief aanbouw in het bouwvlak is gelegen.

Reactie gemeente

1. De systematiek voor situering van de bouwvlakken is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" (2010). Door aansluiting te zoeken bij de systematiek zoals gehanteerd in het bestemmingsplan 'Vught Noord 2022' zijn de bouwstroken gewijzigd in bouwvlakken en is de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd. Deze systematiek is hier ook toegepast, waardoor het bouwvlak anders gesitueerd is dan de oorspronkelijke bouwstroken.