

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN
WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN
'HUIS VOOR VINCENT'

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	Januari 2024
Status	

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Huis voor Vincent' gedurende zes weken, van 3 april 2023 tot en met 15 mei 2023 ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het weekblad 'Het Klaverblad' van 29 maart 2023 en in het op 31 maart 2023 verschenen elektronisch Gemeenteblad alsmede
- b. kennisgeving langs elektronische weg op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl
- c. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Zienswijzen

Binnen de wettelijke termijn is een drietal zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid.

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen.

Alle drie zienswijzen zijn tijdig binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Eén zienswijze is wel tijdig ontvangen maar niet van een inhoudelijke motivering voorzien. Aan de indiener van de zienswijze is vervolgens ruimschoots de tijd geboden dit verzuim te herstellen. Binnen de aan de indiener gestelde termijn is een onderbouwing van de gronden waarop de zienswijze rust niet ontvangen. Om die reden dient de betreffende zienswijze niet ontvankelijk te worden geacht.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze

1.1. Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft bezwaren tegen de mogelijkheid van de bouw van een te lange en te hoge veranda/overkapping aan de voorzijde van het gebouw. De bouw ervan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, tast de monumentale kwaliteiten van het voormalige schoolgebouw aan en is verkeersonveilig.

Reclamant vindt het daarnaast niet te begrijpen dat ten tijde van de bouw van zijn woning in 1998 hij de woning dieper op het perceel diende te situeren om het zicht op het gebouw van de school niet te belemmeren.

1.2. Beoordeling gemeente

Het is evident dat de beoogde veranda/overkapping in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Helvoirt. Onder andere daarom is voor de betreffende locatie een wijziging van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het winnende ontwerp van de door de voormalige gemeente Haaren uitgeschreven ontwerp-wedstijd voor de voormalige dokter Landmanschool voorziet ook in het realiseren van een veranda/overkapping aan de voorzijde. Door het terugbrengen van dit historische element wordt het van oudsher aanwezige schoolplein weer nadrukkelijker herkenbaar gemaakt en wordt het als plein meer ervaren dan thans het geval is.

Bij de verdere uitwerking en detaillering van de plannen is de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed nadrukkelijk betrokken. De monumentale aspecten vormen een wezenlijk onderdeel van de beoordeling en de advisering door deze commissie. De betreffende adviezen zijn leidend bij de verdere planuitwerking/detaillering.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij nog eens expliciet bezien of en zo ja op welke wijze wij de indiener van de zienswijze tegemoet kunnen komen met zoveel mogelijk respect voor de uitgangspunten van de ontwerpwedstrijd.

Wij zijn van opvatting dat met het vervangen van de beoogde veranda/overkapping door een pergolaconstructie in voldoende mate aan de belangen en wensen van de indiener van de zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

Langs de beoogde pergola is een openbaar pad gelegen dat verbinding legt met het achter het gebouw gesitueerde (openbare) parkeerterrein.

De door reclamant geopperde bezwaren ten aanzien van de verkeersveiligheid onderschrijven wij, nu uit wordt gegaan van een pergolaconstructie niet. Het betreffende pad wordt thans reeds van het buurperceel afgescheiden door een haag. Het pad sluit nu aan op voetgangersoversteekplaats in de Kastanjelaan. De beoogde bouw van een veranda/pergola brengt, uit een oogpunt van verkeersveiligheid, geen verslechtering van de bestaande situatie met zich.

De zienswijze achten we deels gegrond en deels ongegrond. Om de bouw en situering van de pergola juridisch te borgen zullen de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd dienen te worden vastgesteld..

2. Zienswijze

2.1. Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn van opvatting dat de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt niet overeenkomen met het prijswinnende ontwerp voor de voormalige dokter Landmanschool. Verder zijn er zorgen over het maximaal aantal toegestane woningen en de doelgroepen welke in het voormalige schoolgebouw kunnen worden gehuisvest.

De huidige bestemmingsomschrijving in de planregels wordt in dat kader te ruim geacht.

Verder zijn er zorgen over de beoogde veranda/overkapping en de gevolgen ervan voor de verkeersveiligheid.

Tenslotte zijn er bezwaren tegen de verbouw van de voormalige directeurswoning voor 4 wooneenheden en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte.

2.2. Beoordeling gemeente

Ten aanzien van de bezwaren tegen de beoogde veranda wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Dat het aantal woningen niet volledig in overeenstemming is met het ontwerp zoals ingediend bij de prijsvraag is juist.

Het karakter van de prijsvraag leende zich immers niet voor een volledig (uit-)gedetailleerd en volledig financieel uitgekristalliseerd plan.

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is nadien door de geselecteerde ontwikkelaar verder gewerkt aan de nadere invulling, precisering en detaillering van het plan. Bij die verdere uitwerking en planvorming dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Daarnaast is uiteraard ook de financiële haalbaarheid een belangrijk uitgangspunt geweest. In dat licht dient de bepaling van het aantal woningen mede te worden gezien. Om toch (zoveel mogelijk) recht te doen aan de uitgangspunten van de prijsvraag is, in afstemming met de ontwikkelende partij, overeengekomen de afschermende bouwmogelijkheden (woningen) aan de achterzijde van het perceel, welke in het ontwerpbestemmingsplan nog was voorzien, niet mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan zal derhalve op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

Wel zal, om akoestische redenen, de bouw van een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte, op de achterste perceelsgrens mogelijk worden gemaakt.

Ten aanzien van de toegelaten woonvormen in het voormalige schoolgebouw volgen wij de indieners van de zienswijze dat deze in het ontwerp-bestemmingsplan ruim is geformuleerd.

Naast de reguliere woonvormen zijn ook zorgwoningen toegelaten. Binnen dit laatste concept is het mogelijke diverse vormen van zorg aan te bieden.

Gelet op de situering van het betreffende pand, in het centrum van Helvoirt, is het gewenst zorgconcepten die mogelijk overlast kunnen veroorzaken zoveel mogelijk te beperken. Vanuit dat perspectief is het gewenst activiteiten op het gebied van verslavingszorg als verboden gebruik voor de gronden en de opstallen aan te merken.

Artikel 3.4.1. (Specifieke gebruiksregel, strijdig gebruik) van de planregels zal daartoe worden aangevuld met een lid e luidende : “activiteiten op het gebied van de verslavingszorg”. Het bestemmingsplan zal ook op dit punt gewijzigd dienen te worden vastgesteld.

De verbouw van het pand Kastanjelaan 10 (zogenaamde Directeurswoning) tot 4 appartementen staat in deze bestemmingsplanprocedure niet meer ter discussie. Op basis van het nu (nog) geldende bestemmingsplan Kom Helvoirt kon voor de verbouw van het pand op 11 mei 2022 een omgevingsvergunning worden verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. Op basis daarvan wordt het betreffende pand thans verbouwd.

De parkeerbehoefte voor deze wooneenheden kan worden opgevangen op eigen terrein en op het aangrenzende parkeerterrein achter de planlocatie.

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond geacht.

3 .Zienswijze

3.1. Samenvatting zienswijze

Betreft een pro-forma-zienswijze welke niet inhoudelijk is onderbouwd.

3.2. Beoordeling gemeente

Reclamant heeft binnen de gestelde termijn de zienswijze niet nader onderbouwd. De zienswijze kan, bij het ontbreken van een inhoudelijke motivering, daarom niet van een inhoudelijke beoordeling worden voorzien. De zienswijze dient niet ontvankelijk te worden geacht.

WIJZIGINGEN

1. Planverbeelding :

- De bestemmingsplanverbeelding wordt zodanig aangepast dat de bouw van woningen tegen/op de achtergrens van het perceel niet mogelijk is. Ter plaatse wordt wel de bouw van een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte mogelijk gemaakt.
- De toegestane goot-en bouwhoogte wordt aangepast en afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing.
- De specifieke bouwaanduiding -overkapping 'sba-ok' wordt gewijzigd zodanig dat binnen die aanduiding slechts een pergola kan worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4,5 meter.

2. Planregels :

- Artikel 3 van de bestemmingsplanregels wordt als volgt gewijzigd :

Aan artikel 3.4.1. 'Strijdig gebruik' wordt een lid d toegevoegd luidende als volgt:

“ e. activiteiten op het gebied van verslavingszorg ”

3. Plantoelichting :

De plantoelichting wordt gewijzigd in die zin dat de verwijzingen naar en de beschrijvingen van de beoogde eindsituatie worden aangepast en worden afgestemd op het te realiseren bouwconcept waarbij op/nabij de achtergrens van het perceel geen woningbouw wordt voorzien maar uitsluitend de bouw van een erfafscheiding mogelijk wordt gemaakt.

In dat kader wordt ook paragraaf 4.3. "Geluid" aangepast.

4. Bijlagen :

- Het Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawai , 22-2-2023, projectnummer 210317 wordt vervangen door het rapport ' Akoestisch onderzoekrail- en spoorweglawai , 17-11-2023, projectnummer 210317.
- Het Akoestisch onderzoek Industrielawai , 22-2-2023 projectnummer 210317 versie 1.2. wordt vervangen door het Akoestisch onderzoek Industrielawai projectnummer 210317 versie 1.3.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught in zijn openbare vergadering van 1 februari 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Drs. J.A. Deneer

R.J van de Mortel