



Onderwerp : Bestemmingsplan "'t Hout"

Dienst / afdeling : S&B/ROV

Aan de gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Hout" heeft met ingang van 22 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. In bijgaande Nota van zienswijzen treft u de zienswijzen en de beantwoording ervan aan. Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen krijgen deze nota na de vaststelling van het bestemmingsplan toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.

Het vast te stellen bestemmingsplan kent een aantal wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtshalve ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de wijzigingen vermeld.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Ook als er geen exploitatieplan nodig is, zoals in dit geval, moet uw raad expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit is in het conceptbesluit verwerkt.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 't Hout gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd conceptbesluit. De wijzigingen zijn als volgt:

Wijzigingen in de toelichting

Aan hoofdstuk 4.9 Waterhuishouding, hoofdstuk 5 Milieuaspecten en hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid wordt Houtsestraat 36 toegevoegd.

Wijzigingen in de regels:

1. art. 17.1 toevoegen aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-kapper' en 'bedrijf'
2. aan art. 17.1 sub f toevoegen na detailhandel: op de begane grond

Wijzigingen op de verbeelding:

1. Beukehoutstraat 54 functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-kapper' toevoegen
2. Toevoeging van de maatvoeringsaanduiding maximum bebouwd oppervlak 200 m² op het perceel T 2775, Pastoor Wichmansstraat 4.
3. Kleine verschuiving van het bouwvlak van de openbare basisschool 't Hout aan de Mahoniehoutstraat 13.
4. Het perceel T 6716 krijgt de bestemming Wonen zonder bouwvlak of bouwaanduiding bijgebouwen en het perceel T 6713 wordt Maatschappelijk met de aanduiding zw (zorgwoning). Aan het bouwvlak voor de woning aan de Pastoor Elsenstraat 11 wordt de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd en het gebouw achter op het perceel krijgt in plaats van de aanduiding 'detailhandel' de aanduiding 'bedrijf'.
5. Houtsestraat 36 bouwvlak 3 vrijstaande woningen ipv bouwvlak voor bestaande langgevelboerderij opnemen conform uitwerkingsmogelijkheid in vigerend bestemmingsplan.

Het advies van de Commissie Ruimtelijk Fysiek zal, na ontvangst, met de overige stukken ter visie worden gelegd. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Helmond in pdf. Het digitale vastgestelde bestemmingsplan is juridisch bindend.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,
drs. A.A.M. Jacobs A.A.M. Marneffe RA

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan 't Hout ((voor raads- en commissieleden ter inzage in de visiekamer en tevens digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl);
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 't Hout.



Raadsbesluit 36
Vergadering 3 april 2012

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;
overwegende dat:

1. het ontwerp van het bestemmingsplan "'t Hout" met ingang van 22 december 2011 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt, waarbij tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;
2. de beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant en weekblad De Trompetter;
3. er gedurende de onder 1 genoemde termijn elf schriftelijke zienswijzen zijn binnengekomen die zijn verwerkt in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen bestemmingsplan 't Hout";

besluit:

1. het bestemmingsplan "'t Hout" gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0794.1300BP080222-2000 met bijbehorende bijlagen;
2. de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond van 22 december 2011 met bestandsnaam o_NL.IMRO.0794.1300BP080222-1000.dgn vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 april 2012.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "'t Hout".

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Hout" is, conform de wettelijke procedure, op 21 december 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2011 t/m 1 februari 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn binnen genoemde termijn elf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1.	Reclamant 1 gedateerd 30 januari 2012 ontvangen 31 januari 2012	Verzocht wordt om het perceel Beukehoutstraat 54 te bestemmen als Gemengd in plaats van Wonen. Er is een ontheffing verleend om een kapsalon op dit adres te exploiteren.	Uit de verleende ontheffing blijkt dat het geen aan huis gebonden beroep is, omdat er naast de bewoonster tevens een medewerker in de kapsalon werkzaam is. Conform de verleende ontheffing wordt op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kapper' toegevoegd. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.
2.	Reclamant 2 gedateerd 28 januari 2012 ontvangen 31 januari 2012	In 2009 is een vrijstelling verleend voor het bouwen van bijgebouwen met een totale oppervlakte van 90,3 m ² . Verzocht wordt om de bebouwingsoppervlakten aan te passen aan deze verleende vrijstelling.	Conform de regels bij de bestemming Wonen is de basisregel dat 60 m² aan bijgebouwen mogelijk is ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen. Bij een groot perceel mag er max. 40% van het bij de woning behorende bouwperceel tot een maximum van 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd in het bijbouwvlak. In uw situatie wordt aan deze regels voldaan en is het niet nodig om dit specifiek op de verbeelding aan te geven. De zienswijze wordt niet overgenomen.
3.	Reclamant 3 gedateerd 16 januari 2012 ontvangen 20 januari 2012	Aangegeven wordt dat niet de juiste bestemming aan het perceel is toegekend conform de huidige situatie en gebruik. Er is geen rekening gehouden met gewenste ontwikkelingen in de toekomst.	De voorheen vigerende bestemming voor dit perceel was Agrarische doeleinden II. Op dit moment vinden er geen agrarische activiteiten op het perceel meer plaats. Er wordt gewoond en er vindt opslag van statische goederen plaats. Dit huidige gebruik is positief bestemd. Vanwege de voortgang in de actualisering is ervoor gekozen om nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk buiten deze actualisatie te laten. Het betreft hier dan ook een conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie is vastgelegd. Dit betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen via een afzonderlijke procedure verlopen zodat aan de hand van een concreet verzoek beoordeeld kan worden of dit passend is.

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "'t Hout".

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Hout" is, conform de wettelijke procedure, op 21 december 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2011 t/m 1 februari 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn binnen genoemde termijn elf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.	Reclamant 4 gedateerd 26 januari 2012 ontvangen 30 januari 2012	Verzocht wordt om het vervangen van het kruispunt Heeklaan/Wilgenhoutstraat door een rotonde. Dit zou een reductie van het verkeerslawaaï betekenen. Indien dit niet past binnen de bestemmingsplanprocedure wordt verzocht in ieder geval aandacht aan dit onderwerp te besteden binnen de gemeente. Uw verzoek betreft een uitvoeringsmaatregel en valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Uw verzoek is doorgespeeld aan het team Verkeer van de gemeente. De zienswijze wordt niet overgenomen.
5.	Reclamant 5 gedateerd 20 januari 2012 ontvangen 23 januari 2012	Er is een detailhandel in wit en bruingoed gevestigd aan de Hoofdstraat 105. Boven de winkel is een bovenwoning gevestigd. Verzocht wordt om de gehele bebouwing aan de Hoofdstraat 105, 105a en 107 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Gedacht wordt aan een hoogwaardig gebouw met boven de winkel appartementen. Verzocht wordt om de goothoogte tevens te wijzigen naar 12 meter om dit mogelijk te maken. De gemeente actualiseert momenteel haar bestemmingsplanbestand. Voor 1 juli 2013 moet het grondgebied zijn voorzien van een actueel bestemmingsplankader. Vanwege de voortgang in de actualisering is ervoor gekozen om nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk buiten deze actualisatie te laten. Het betreft hier dan ook een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Dit betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk kunnen zijn. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen via een afzonderlijke procedure verlopen zodat aan de hand van een concreet verzoek beoordeeld kan worden of dit passend is. De zienswijze wordt niet overgenomen.
6.	Reclamant 6 gedateerd 30 januari 2012 ontvangen 1 februari 2012 aanvulling zienswijze gedateerd 14 februari 2012 ontvangen 15 februari 2012	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Hout. Verzocht wordt om een redelijke termijn om de nadere gronden kenbaar te maken. In deze aanvulling wordt aangegeven dat het jammer is dat er geen overleg is geweest en het tijdstip van de publicatie (net voor de kerst) wordt ongelukkig gevonden. Aangegeven wordt het daarom niet eens te zijn met dit ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het stuk aan de Hoofdstraat tussen de spoorwegovergang en de Slegersstraat voor een eventuele nieuwe wijkaccommodatie. Er is een aanvullende termijn gegeven t/m 15 februari 2012. Op 15 februari hebben wij de aanvullende zienswijze ontvangen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan heeft conform art. 3.8 Wro plaatsgevonden in de Staatscourant, Trompetter en langs elektronische weg op 21 december 2011. Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de wijkraad Mierlo-Hout een toelichting gekregen op dit nieuwe bestemmingsplan. Voor wat betreft de gevraagde wijzigingsbevoegdheid zie

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "'t Hout".

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Hout" is, conform de wettelijke procedure, op 21 december 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2011 t/m 1 februari 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn binnen genoemde termijn elf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		hiervoor de beantwoording onder punt 5. De zienswijze wordt niet overgenomen.
7.	Reclamant 7 bijlagen ontvangen 1 februari 2012 brief gedateerd 29 januari 2012 ontvangen 8 februari 2012	Verzocht wordt om – als geïnteresseerde koper - de bestemming voor het perceel Mierloseweg 274-276 te wijzigen van 'Wonen' naar 'Gemengd' conform art. 7.1 sub e sub 5 voor wonen, kantoren, bedrijven cat. 1,2 commerciële dienstverlening. Gezocht wordt naar een locatie voor wonen, werken en mogelijke opslag. voor een bureau voor werk en loopbaan. Zie het antwoord onder punt 5. Aanvullend wordt opgemerkt dat het binnen de bestemming Wonen mogelijk is een aan huis gebonden beroep uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande situatie is vastgelegd: het voorste deel van het perceel heeft de bestemming Wonen en het achterste deel de bestemming Bedrijven. De zienswijze wordt niet overgenomen.
8.	Reclamant 8 gedateerd 30 januari 2012 ontvangen 31 januari 2012	Verzocht wordt om de bebouwingslijn van de openbare basisschool 't Hout te verschuiven naar de juiste plaats. Het schoolgebouw ligt inderdaad net buiten het bouwvlak. Dit wordt aangepast zodat het schoolgebouw van de openbare basisschool 't Hout aan de Mahoniehoutstraat 13 binnen het bouwvlak komt te liggen. De zienswijze wordt overgenomen.
9.	Reclamant 9 gedateerd 13 januari 2012 ontvangen 18 januari 2012	Het perceel nr. 6716 sectie T is abusievelijk aangeduid als verkeer. Dit is sinds 1999 in eigendom en verzocht wordt om de bestemming Wonen met de aanduiding detailhandel/bedrijven. Perceel 6713 is in eigendom van Savant en heeft geen woonfunctie meer. Het verzoek is om dit in het bestemmingsplan te verwerken. Conform de eigendomssituatie wordt het perceel T 6716 gewijzigd naar Wonen zonder bouwvlak of bouwaanduiding bijgebouwen. Het perceel T 6713 wordt gewijzigd naar Maatschappelijk met de aanduiding zw (zorgwoning). Conform het vigerende bestemmingsplan wordt op de woning de aanduiding detailhandel gelegd, waarbij in de regels wordt toegevoegd op de begane grond. Het gebouw achter op het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding detailhandel heeft krijgt de aanduiding bedrijf waarbij in de regels wordt toegevoegd dat bedrijven in de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "'t Hout".

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Hout" is, conform de wettelijke procedure, op 21 december 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2011 t/m 1 februari 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn binnen genoemde termijn elf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
			De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.
10.	Reclamant 10 gedateerd 30 januari 2012 ontvangen 2 februari 2012	Verzocht wordt om een deel van het perceel behorende bij de woning aan de Pastoor Verbraeckenstraat dat de bestemming Bedrijf heeft te wijzigen naar Wonen. Het betreft een klein gedeelte van het pand, een strook van 4,5 bij 12 m. Dit deel van het perceel wordt niet als bedrijf gebruikt en zal ook in de toekomst niet als bedrijf gebruikt worden.	Zie het antwoord onder punt 5. De zienswijze wordt niet overgenomen.
11.	Reclamant 11 gedateerd 31 januari 2012 ontvangen 1 februari 2012	Het woonperceel bestaat uit de kadastrale percelen sectie T nrs. 2775, 3009, 3010 en 6523 met een totale oppervlakte van ca. 13.500 m ² . Het perceel T 3010 heeft de bestemming Groen/Waarde Ecologie. Op het perceel T 2775 zijn geen bijgebouwen ingetekend. Dit is niet correct. Verzocht wordt de mogelijkheid te bieden de bestaande bijgebouwen die verspreid over de percelen staan te slopen en vervolgens geconcentreerd terug te bouwen op het perceel T 2775. Het gaat om het terugbouwen van 2 bijgebouwen met een afmeting van 10 bij 15 m.	De aanwezige bijgebouwen staan niet allemaal in de ondergrond. Dit is juridisch ook niet nodig. Volgens onze informatie is de totale oppervlakte van de 5 aanwezige bijgebouwen ca. 200 m ² . Gezien de grootte van het totale woonperceel wordt voor bijgebouwen aangesloten bij de regels voor grote kavels. Op de verbeelding wordt aan het perceel T 2775 de maatvoeringsaanduiding maximum bebouwd oppervlak 200 m ² toegevoegd. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.