



Vaststellingsbesluit Uitwerkingsplan "Brandevoort II – Doornweg 18"

Burgemeester en wethouders van Helmond,

overwegende, dat:

- Het uitwerkingsplan een nadere uitwerking is van het "bestemmingsplan Brandevoort II" (vastgesteld op 7 november 2006 door de Raad van Helmond);
- het gebied in dit bestemmingsplan de bestemming "Woongebied I (uit te werken ex artikel 11 WRO)";
- het uitwerkingsplan past binnen de uitwerkingsregels van deze bestemming;
- het ontwerp van het uitwerkingsplan met ingang van 29 juli 2014 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, waarbij tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;
- de beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant en het weekblad De Loop;
- er gedurende de tervisieleggingstermijn twee schriftelijke zienswijzen zijn ingekomen, die zijn samengevat en becommentarieerd in de bij dit besluit behorende twee brieven;
- deze zienswijzen geen aanleiding geven om het uitwerkingsplan niet vast te stellen.

gelet op het bepaalde in artikel 5 onder 3 van het bestemmingsplan Brandevoort II en de artikelen 3.6, 3.8 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

besluiten:

1. het uitwerkingsplan "Brandevoort II – Doornweg 18" vast te stellen zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0794.2100BPU120020-2000 met bijbehorende bijlagen;
2. de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond van 04-07-2014 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.2100BPU120020.dgn" vast te stellen;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemd uitwerkingsplan vast te stellen.

Helmond, 14 oktober 2014

Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
de burgemeester

mr. drs. A.P.M. ter Voert
de secretaris



Ruimtelijke Ordening en Verkeer

Helmond,
Onderwerp: zienswijze BP Brandevoort II - Doornweg 18

Ons kenmerk: 1405802272
Uw kenmerk:

Doorkiesnr.: 0492-587118
Uw brief d.d.: 12 aug 2014

Geachte heer/mevrouw

Bij brief van 25 augustus, bij ons ingekomen op 27 augustus, heeft u een zienswijze ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan Brandevoort II – Doornweg 18.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dit uitwerkingsplan op 14 oktober 2014 vastgesteld. Hierbij treft u als bijlage het collegebesluit aan en direct hieronder per 'deelzienswijze' onze reactie.

1. Gesteld wordt dat het omgevingsgeluid minder dan 48 dB is, maar tegenover de Doornweg op gebied van Geldrop-Mierlo is het landbouwbedrijf van de fa. van Lierop gevestigd. Daar wordt gebruik gemaakt van tractoren en landbouwmachines die meer dan het toegestane geluid maken. Dit geluid wordt door de bestaande loods versterkt gereflecteerd. Onduidelijk is wat het effect is als er een nieuwe loods is gebouwd. Voor deze nieuwbouw is reeds vergunning afgegeven. Ook is er veel vrachtverkeer op dit bedrijf. Menigmaal is er een "verdwaalde" vrachtwagen op de Doornweg en Papenhoeve.

Reactie:

Dit hoort niet thuis in de procedure van het uitwerkingsplan, maar zou een handavingskwestie van de milieuvergunning kunnen betreffen. Hiertoe kan een handavingsverzoek worden ingediend bij het betreffende bevoegde gezag.

2. Hetzelfde geldt voor de luchtkwaliteit. De landbouwmachines en tractoren verspreiden veel vuile uitlaatgassen. Je dient dan ramen en deuren gesloten te houden.

Reactie:

Zie het antwoord onder 1.

3. Langs de straat bevindt zich een sloot die onvoldoende wordt schoongehouden met stank als gevolg.

Reactie:

Dit betreft niet de onderhavige procedure van het uitwerkingsplan.



4. Het beloofde uitzicht zal binnen afzienbare tijd worden beperkt door de bouw van een negen meter hoge schuur. Het is onverteerbaar dat de gemeente dit niet weet en geen inspraak neemt in de afgifte van de bouwvergunning. Enig overleg tussen gemeentes lijkt noodzakelijk.

Reactie:

De vergunningprocedures worden gepubliceerd via verschillende openbare kanalen en zijn dus kenbaar voor iedereen. Vaak passen schuren e.d. al rechtstreeks in een bestemmingsplan. Reageren op een vergunning heeft dan geen zin. Als er een bestemmingsplanwijziging nodig is, kan er wel gereageerd worden. In zo'n geval krijgt de buurgemeente het voorgenomen plan toegestuurd. Maar dan nog blijft een gemeente bevoegd gezag op zijn eigen grondgebied.

5. Reclamant heeft bezwaren tegen de grondprijs van € 375,-- per vierkante meter. Hij betaalde € 400,-- per vierkante meter. Door deze prijsverlaging is de waarde van zijn woning nog meer gedaald. Wat wordt gedaan ter compensatie? Reclamant verzoekt ook voor de nieuwe kavels een prijs van € 400,-- te hanteren.

Reactie:

De prijs van de kavels is gebaseerd op de huidige economische waarde. De gemeente kan de grond niet gaan verkopen voor een waarde die de grond niet heeft. Voor de economische crisis was de grondprijs inderdaad hoger. De verlaging van de waarde van de woning van reclamant komt naar geldend recht niet voor rekening van de gemeente.

De vaststelling wordt op 31 oktober 2014 bekendgemaakt in de Staatscourant, weekblad De Loop en op de gemeentelijke website. Wij verwijzen u naar deze publicaties waarin de inzage- en beroepstermijn zullen worden aangegeven.

Gedurende die beroepstermijn kan schriftelijk beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig zienswijzen bij het college hebben ingediend;
- belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;

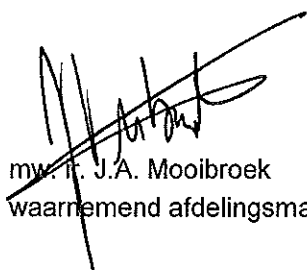
Een beroepschrift moet worden gestuurd naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het beroep schorst de inwerkingtreding van het vastgestelde plan niet. Wanneer sprake is van een spoedeisend belang kan degene die een beroepschrift heeft ingediend tevens een schriftelijk verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, op bovenstaand adres. In dat geval wordt de inwerkingtreding van het plan opgeschort totdat op het verzoek is beslist.



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



mw. R. J.A. Mooibroek
waarnemend afdelingsmanager Ruimtelijke Ordening en Verkeer

Bijlagen:
collegebesluit





Ruimtelijke Ordening en Verkeer

Helmond,
Onderwerp: zienswijze ontwerpuitwerkingsplan Doornweg 18

Ons kenmerk: 1406024258
Uw kenmerk:

Doorkiesnr.: 0492-587118
Uw brief d.d.: 25 aug 2014

Geachte heer en mevrouw

Bij brief van 25 augustus, bij ons ingekomen op 27 augustus, heeft u een zienswijze ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan Brandevoort II – Doornweg 18.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dit uitwerkingsplan op 14 oktober 2014 vastgesteld. Hierbij treft u als bijlage het collegebesluit aan en direct hieronder per 'deelzienswijze' onze reactie.

1. Reclamanten menen dat de zienswijze niet gericht dient te worden aan het College van burgemeester en wethouders, maar aan de Raad omdat het hier geen voorontwerpbestemmingsplan betreft, maar een ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Het betreft hier een ontwerpuitwerkingsplan. Het zogeheten moederplan, bestemmingsplan Brandevoort II dat is vastgesteld door de Raad op 7 november 2006, bepaalt in artikel 5 onder 3 dat burgemeester en wethouders het woongebied Stepekolk moeten uitwerken. De zienswijzen moeten daarom aan het college worden gericht.

2. Het is reclamanten op basis van de regels en verbeelding onvoldoende duidelijk wat de uitwerking van perceel Doornweg 18 inhoudt. Een aantal uitwerkingszaken is opgenomen in de toelichting, maar dit document zou geen juridische status hebben. Op de kaart wordt behalve de aanduiding wonen, verder geen toelichting gegeven over de invulling. In de regels valt te lezen dat de gronden bestemd zijn voor vrijstaande en dubbele woningen. De term dubbele woningen wordt in artikel 1 begrippen niet toegelicht.

Reactie:

Het ontwerpuitwerkingsplan is volgens de gangbare systematiek van bestemmen tot stand gekomen. Allereerst zijn de moederregels (de regels uit het moederplan Brandevoort II) van overeenkomstige toepassing. De terminologie uit dit plan is dan ook aangehouden. Hier komt ook de term 'dubbele woningen' uit voort. Voor het begrip zullen wij in artikel 1 toevoegen dat onder 'dubbele woningen' moet worden



verstaan: twee gelijksoortige en gelijkvormige eengezinswoningen waarvan de hoofdgebouwen met elkaar verbonden zijn.

De toelichting maakt onderdeel uit van ieder bestemmingsplan en is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het plan. In paragraaf 2.2 is duidelijk aangegeven wat de beeldkwaliteit van Stepekol is.

3. In artikel 4.2.1 onder b van de bouwregels staat dat de goothoogte ter plaatse staat aangegeven. Op de kaart staat echter niets opgenomen en in de regels wordt verder geen vermelding gemaakt van de goothoogte. Over de nokhoogte is niets te vinden.

Reactie:

Op de verbeelding is de goothoogte aangegeven (zie het rondje in het gele vlak). Hier staat dat de minimale goothoogte 2.4 m bedraagt en de maximale goothoogte 3.5 m bedraagt. In de regels wordt hiernaar verwezen, zodat in de regels de getallen niet meer genoemd hoeven worden. De nokhoogte is in dit plan niet geregeld en hoeft ook niet geregeld te worden.

4. De minimale en maximale breedte van de woningen wordt niet beschreven. Doordat deze zaken niet zijn uitgewerkt in de regels of op de kaart met legenda, wordt niet duidelijk wat de uitwerking van het perceel Doornweg 18 inhoudt en wat hier in de toekomst aan woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Reactie:

In artikel 4.2.1 zijn verschillende afstandsregels opgenomen, zoals bijvoorbeeld de afstand die een woning moet hebben tot de openbare ruimte (5 m) en de afstand tot de achterste perceelsgrens (5 m) enz. Meer hoeft er niet geregeld te worden.

5. In de aankondiging in De Loop wordt aangegeven dat door het uitwerkingsplan op deze locatie de bouw mogelijk wordt gemaakt van vrijstaande woningen en tweekappers op vrije-sectorkavels. Zoals eerder aangegeven wordt in de regels en de verbeelding hier onvoldoende uitwerking aan gegeven. Dit biedt ruimte om tweekappers en/of woningbouwwoningen mogelijk te maken. De in het huidige bestemmingsplan ingetekende percelen aan de Doornweg hebben als bestemming particuliere kavels vrijstaand. Het toestaan van tweekappers of projectbouw op deze percelen is niet in lijn met de bebouwing in de rest van de straat en doet zelfs afbreuk aan het aanzicht van dit deel van de buitenste ring van Stepekol.

Reactie:

Zoals inderdaad in de advertentie aangegeven, zijn hier zowel vrijstaande woningen als tweekappers mogelijk. Dit staat ook duidelijk omschreven in artikel 4.1 van het uitwerkingsplan. Dit wordt dan ook in de regels en op de verbeelding mogelijk gemaakt. Wat reclamant bedoelt met woningbouwwoningen is niet duidelijk. Voor alle duidelijkheid: rijtjeswoningen, dus drie of meer aaneengesloten woningen, zijn hier niet mogelijk. De tweekappers en vrijstaande woningen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het moederplan Brandevoort II en het bijbehorende Masterplan De Voltooiing.

6. Reclamanten zijn er ten tijde van de aankoop van de kavel vanuit gegaan dat de oude boerderij gehandhaafd zou blijven. Het is hen niet duidelijk hoe de status van 'te handhaven vanwege hoge monumentale waarde' kan veranderen in 'mag gesloopt worden'.



Reactie:

De boerderij aan de Doornweg 18 is bij een boerderij-inventarisatie in Brandevoort ooit aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Op grond hiervan is ingezet op inspanning tot instandhouding van de boerderij. Het betrof een inspanning, geen verplichting tot resultaat. Was dit laatste het geval geweest dan was een aanwijzing tot gemeentelijk monument het vervolg geweest op de voornoemde waardering. Dit is niet het geval geweest; er is nooit sprake geweest van een monumentale status. Door de lange leegstand van de boerderij is deze te zeer in verval geraakt en kon niet meer worden gehandhaafd.

7. Mede op basis van het handhaven van de boerderij heeft reclamant zijn kavel gekocht, voor een fors hogere prijs dan de achterliggende kavels. Daarbij komt dat het wijzigen van het plan in kleinere kavels, c.q. projectbouw en zelfs tweekappers, afbreuk doet aan de voorwaarden en daarmee de prijsstelling die de gemeente destijds heeft vastgesteld.

Reactie:

De kavels aan de Doornweg zijn inderdaad hoger geprijsd dan bijvoorbeeld de kavels aan de Kollershoeve. Echter heeft dit niks met de boerderij te maken, maar met de randligging van de kavels. Daarbij is er geen sprake van wijziging van de plannen. Het voorliggend uitwerkingsplan voldoet aan de voorschriften uit het moederplan.

8. In het uitwerkingsplan wordt op p. 11 aangegeven dat 'enkele vrije-sector-kavels kunnen worden gerealiseerd'. Dit heeft geen juridische status en is niet nader uitwerkt in de regels. Er wordt daarom bezwaar gemaakt tegen het feit dat in de regels de herverdeling van het perceel in kavels niet zichtbaar wordt gemaakt.

Reactie:

Een bestemmingsplan regelt geen eigendomsgrenzen. Daarom zijn deze niet op de verbeelding aangegeven. Daarbij is de verkaveling nog niet bekend en zal afhangen van de wensen van de toekomstige kopers. Vanzelfsprekend zullen deze wensen moeten voldoen aan de regels uit het uitwerkingsplan, moederplan en beeldkwaliteitsplan.

8. De voorbereidingsprocedure is niet zorgvuldig. Het plan is in de zomervakantieperiode ter visie gelegd, waardoor mensen minder kans hebben om kennis te nemen van de ter inzagelegging en tevens wordt daardoor de periode waarbinnen de zienswijze kan worden ingediend ingekort voor een groot aantal mensen.

Reactie:

De wet verbiedt het ter visie leggen van plannen in de zomervakantieperiode niet. De achterliggende gedachte hiervoor is, is dat de periode van zes weken ter visie leggen genoeg moet zijn om een zienswijze te kunnen indienen. Daarbij komt het gegeven dat in deze tijd van moderne communicatiemiddelen een publicatie in de media niet meer gemist hoeft te worden, waar men zich ook bevindt. Zo verschijnen de publicaties van de gemeente Helmond naast het lokale huis-aan-huisblad De Loop ook op de website van de gemeente. Ook in de jurisprudentie is duidelijk gemaakt dat het de verantwoordelijkheid is van belanghebbenden zelf om dergelijke zaken in de gaten te houden al dan niet via bijvoorbeeld zaakwaarneming. Tevens biedt de gemeente de mogelijkheid om een abonnement te nemen op de digitale



nieuwsbrief waarin elke vrijdag alle publicaties worden vermeld. Ook zijn er landelijke websites die publicaties versturen die de woonomgeving van geabonneerde betreffen.

9. Zonder navraag bij direct belanghebbenden en zonder onderbouwing, zijn conclusies getrokken over de noodzaak om invulling te geven aan het braakliggende terrein (p. 3 van de toelichting). Gevraagd wordt een nadere onderbouwing op te nemen die de getrokken conclusie dat het in het belang is voor de woonomgeving invulling te geven aan de locatie rechtvaardigen. Als direct aanwonenden hadden reclamanten graag betrokken willen worden bij de totstandkoming van de uitwerking.

Reactie:

Een uitwerkingsplan moet zich houden aan de regels uit het moederplan en in dit geval ook aan het destijds vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het moederplan, bestemmingsplan Brandevoort II, is reeds in 2006 vastgesteld. Hierin valt het perceel aan de Doornweg in een uit te werken bestemming Woongebied II, wat betekent dat het college verplicht is deze gronden binnen tien jaar uit te werken tot een woongebied. Zowel destijds als nu is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het plan in te dienen.

10. Waarom worden op p. 5 van de toelichting de 'kleine' wijziging van het uitwerkingsplan Brandevoort II woongebied Stepekolk niet benoemd? Door ze niet te benoemen wordt reclamanten de mogelijkheid ontnomen hun zienswijze hierover kenbaar te maken.

Reactie:

Wat hier met 'kleine' is bedoeld, is dat dit plan een klein gebiedje betreft, nl. alleen het perceel waar de boerderij stond.

11. Op p. 7 van de toelichting wordt onder paragraaf 4.4 enkel de niet-agrarische bedrijven genoemd. De Doornweg grenst echter aan intensief gebruikte agrarische gronden. Hiervan ondervinden de aanwonenden weldegelijk negatieve gevolgen, met name op het gebied van geluid. De genoemde geluidswaarden worden overschreden door het agrarische bedrijf, met name in de periode tussen zonsopkomst en 08.00u en in de avonden na 22.00 u, zelfs tot 1.00u 's nachts. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat deze informatie niet is meegenomen in het uitwerkingsplan.

Reactie:

Dit hoort niet thuis in de procedure van het uitwerkingsplan, maar zou een handhavingskwestie van de milieuvergunning kunnen betreffen. Hiertoe kan een handhavingsverzoek worden ingediend bij het betreffende bevoegde gezag.

De vaststelling wordt op 31 oktober 2014 bekendgemaakt in de Staatscourant, weekblad De Loop en op de gemeentelijke website. Wij verwijzen u naar deze publicaties waarin de inzage- en beroepstermijn zullen worden aangegeven.

Gedurende die beroepstermijn kan schriftelijk beroep worden ingesteld door:



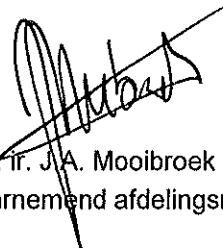
- belanghebbenden die tijdig zienswijzen bij het college hebben ingediend;
- belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;

Een beroepschrift moet worden gestuurd naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het beroep schorst de inwerkingtreding van het vastgestelde plan niet. Wanneer sprake is van een spoedeisend belang kan degene die een beroepschrift heeft ingediend tevens een schriftelijk verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, op bovenstaand adres. In dat geval wordt de inwerkingtreding van het plan opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



mw. Ir. J.A. Mooibroek
waarnemend afdelingsmanager Ruimtelijke Ordening en Verkeer

Bijlagen:
collegebesluit

