



Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort V.O.F.
T.a.v. de heer J. Leermakers
Postbus 671
5600 AR Eindhoven

Helmond, 6 maart 2018
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 33572739

Ons kenmerk: 2017-X1068
Uw kenmerk: OLO 3283447

Tel.nummer: (0492) 587523
Uw bericht van:

Geachte heer Leermakers,

Op 31 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer 2017-X1068
Locatie Neerwal 156 t/m 178 even, Stijlstraatje 2
Activiteit(en) Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo)
Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)
Omschrijving oprichten 13 woningen
In deze brief informeren wij u over de voortgang van uw aanvraag.

Omgevingsvergunning verleend

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen en eventuele voorschriften zorgvuldig door te nemen. De vergunning moet tijdens de uitvoering steeds op het werk aanwezig zijn. Het besluit tot vergunningverlening wordt door ons gepubliceerd.

Betaling leges

Op grond van de Legesverordening van de gemeente Helmond bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd. Wij maakte eerder afspraken met u over de betaling van leges voor blokken 10 en 19. Deze afspraken blijven onverminderd van kracht.

Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Opmerking verdient dat geen beroep meer kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij in het kader van de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.



Realisatie

Voordat met de bouw gestart mag worden moeten de rooilijn en de peilhoogte door de gemeente zijn aangewezen in het terrein. Hiervoor kunt u contact opnemen met het team Gegevensbeheer, telefoonnummer (0492) 58 7030 (B. Pauly).

Wanneer u start met de uitvoering van uw (bouw)activiteiten dient u dit van tevoren aan ons kenbaar te maken. Wij verzoeken u ten minste vijf werkdagen voor de feitelijke aanvang van (bouw)werkzaamheden waarvoor aan u een vergunning is verleend, contact met ons op te nemen voor het plannen van een opstart- of boor- en heibespreking. Dit kunt u doen door een mail te sturen naar toezichtbouwenwonen@helmond.nl of te bellen naar 0492-587619. Vermeldt hierbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden, het dossiernummer en zo mogelijk het OLO-nummer.

Aansluiten riool

Voor aansluiting op de riolering kunt u contact op te nemen met de opzichter de heer L. Pasmans. Hij is te bereiken via het algemene nummer 14-0492.

In overleg met u zal dan met het werk worden aangevangen. U dient het hemelwater en afvalwater gescheiden aan te bieden tot op de perceelgrens. Tevens dient u de eindpunten van de riolering op eigen terrein te markeren door middel van het aanbrengen van een piket.

Voordat de riolering aangesloten wordt dienen de aansluitkosten betaald te zijn.

Overige informatie

Hebt u nog vragen? Neem dan gerust contact op met mij. Ik ben te bereiken op telefoonnummer (0492) 587523 of e-mailadres: omgevingsvergunningen@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

S. Stultiens
bouwplancoördinator



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 31 oktober 2017 met bijlagen van:

naam Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort V.O.F.

adres Postbus 671

postcode+woonplaats 5600 AR Eindhoven

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 13 woningen (de veste blok 10) op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie G, nummer 06242, gelegen aan Stijlstraat 2 en Neerwal 156 t/m 178 (even nummers).

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".
- Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° en 2.27, eerste lid van de Wabo, art. 6.5, derde lid van het Bor en art 6.12 van de Wro, besloten dat geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om deze reden is in dit geval geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 november 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen konden worden ingediend.

Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd de gevraagde vergunning te weigeren. Verwezen wordt naar de "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel nota van zienswijzen" die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Helmond, 1 maart 2018.

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

S. Stultiens
bouwplancoördinator



Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Opmerking verdient dat geen beroep meer kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij in het kader van de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.

registratienummer: 2017-X1068 omgevingsvergunningnummer: OLO 3283447



Bijlage bij ontwerp omgevingsvergunning (registratienummer 2017-X1068) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de activiteit bouwen voldoet niet aan het bestemmingsplan "Brandevoort Oost", waarin de ondergrond de bestemming "wonen" heeft. In het volgende onderdeel wordt gemotiveerd dat de aanvraag in aanmerking komt voor een afwijking van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven;
- de activiteit bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is dat de activiteit bouwen voldoet aan het Bouwbesluit;
- de activiteit bouwen voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de activiteit bouwen, mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- de bouw mag niet worden gestart als de peilhoogte nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- als rooilijn wordt aangehouden de lijn zoals deze door de gemeente zal worden aangegeven; de bouw mag niet worden gestart, als de rooilijn nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- met de uitvoering van de overige constructieonderdelen niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd;
- bij hei- en/of boorwerkzaamheden dient te worden voldaan aan artikel 4 van de beleidsregel "Handhaving bouwoverlast Helmond 2011". Deze kunt u gedetailleerd nalezen op www.helmond.nl, te vinden via Helmondse regelgeving met als onderwerp bouwoverlast;
- Met de uitvoering van de riolering van het bouwwerk mag niet worden begonnen alvorens hiervan, ten minste zes weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen, met daarin/op aangegeven capaciteiten en diameters door de directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer zijn goedgekeurd. Voor uitvoering van de aansluiting kunt u contact opnemen met de toezichthouder of de wijkopzichter. Over de aansluitkosten krijgt u apart bericht;
- aantal aan te sluiten combineerde HWA/DWA's met een diameter van 125 mm.
- met de bouw mag niet worden begonnen alvorens hiervoor, tenminste zes weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd en een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg is ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing vindt u op het digitale loket van de gemeente Helmond of op onderstaande link: <https://dloket.helmond.nl/loket/producten-en-diensten/voorwerpen-op-de-openbare-weg-ontheffing>;



Bijlage bij ontwerp omgevingsvergunning (registratienummer 2017-X1068) onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het bouwplan niet voldoet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Brandevoort Oost " met hierin de bestemming "Wonen" omdat:
 - De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met kap, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van minder woningen en de appartementen vervallen. Hierdoor wordt het aantal en type woningen t.o.v. de bestaande situatie (vergunning van 16 januari 2009) niet gehandhaafd. Dit is in strijd met deze regel;
 - Voor het bouwen van woningen geldt dat aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling gelijk blijft t.o.v. de bestaande situatie (vergunning van 16 januari 2009). Het aantal bouwlagen blijft niet gelijk (maar vermindert). Dit is in strijd met deze regel;
 - Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De overkragende erker tegen de linkerzijgevel van kavel 10.13 overschrijdt het bouwvlak en ligt op de bestemming 'Verkeer'. Dit is in strijd met deze regel;
- de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo van rechtswege mede is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit "planologisch strijdig gebruik" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo;
- artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, een juridische mogelijkheid biedt om via de verlening van een omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan;
- Het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse afwijkingsmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in bijgaande ruimtelijke onderbouwing "Brandevoort Oost – Neerwal" en de naar aanleiding van de gevolgde zienswijzeprocedure opgestelde "nota van zienswijzen", die beiden integraal onderdeel uitmaken van dit besluit.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2017-X1068) Onderdeel “nota van zienswijzen”

Algemeen

Bij besluit van 15 maart 2017, registratienummer 2016-1084, is een omgevingsvergunning verleend voor het project “het oprichten van 13 woningen in de Veste (blok 10)”. Tegen dit besluit werd een aantal bezwaarschriften ingediend. In het kader van de voorbereiding van de behandeling ervan werd geconstateerd dat de verleende vergunning niet (in ongewijzigde vorm) in stand kon blijven. Er bleek namelijk sprake te zijn van strijd met het bestemmingsplan, wat in de besluitvorming niet tot uitdrukking was gebracht en ook niet was onderkend. Er is voor gekozen de verleende vergunning in te trekken (op verzoek van initiatiefnemer), zodat de grondslag aan de ingediende bezwaarschriften kwam te ontvallen en deze ook niet verder behandeld zijn. De diverse bezwaarmakers werden daarvan in kennis gesteld.

Tegelijkertijd werd men er op geattendeerd dat initiatiefnemer voor een bijgesteld bouwplan een nieuwe vergunningaanvraag had ingediend, die evenmin voldoet aan het geldende bestemmingsplan, maar waarvan het voornemen bestond om in positieve zin aan de nieuwe aanvraag mee te werken, middels het toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (een zogenoemde projectafwijking).

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voornemen tot het verlenen van medewerking is op de wettelijke voorschriften wijze bekend gemaakt. Daarna hebben de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) met ingang van 9 november 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen (derhalve tot en met 20 december 2017). Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen naar voren kon brengen.

Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

Van de volgende mensen zijn (schriftelijke) reacties ontvangen:

1. E. Kerssemakers, Biezenlaan 7, 5708 ZD Helmond;
2. L.J.H. Maessen, Herenlaan 111, 5708 ZR Helmond;
3. A. Heetman, Biezenlaan 21, 5708 ZD Helmond;
4. J.H. Damen, Herenlaan 143, 5708 ZR Helmond;
5. M.J.M. van Weert, Biezenlaan 19, 5708 ZD Helmond;
6. G. Pieksma & M.M. Pieksma-van Essen, Biezenlaan 13, 5708 ZD Helmond;
7. M.M. Breukers (DAS Rechtsbijstand), Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam (= ingediend namens V.V.E. “Biezenlaan-West”);
8. M.M. Breukers (DAS Rechtsbijstand), Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam (= ingediend namens P.G.H. Maas, Herenlaan 109, 5708 ZR Helmond)
9. J.M. Dekkers, Herenlaan 107, 5708 ZR Helmond
10. S.P.A. Jenniskens & M.M.D. Henraat, Herenlaan 139, 5708 ZR Helmond;
11. E. van de Akker, Herenlaan 127, 5708 ZR Helmond
12. W.H. Jaegers, Biezenlaan 17, 5708 ZD Helmond

Alle reacties zijn binnen de gestelde zienswijzetermijn ingediend en ontvankelijk.

De reactie van reclamant 12 kenmerkt zich overigens tot het opnieuw insturen van zijn eerder ingediend bezwaarschrift tegen de eerder verleende (en inmiddels ingetrokken) vergunning. Hiervan heeft hij reeds het bericht gehad dat dit bezwaarschrift niet verder behandeld zal worden. Met het opnieuw insturen heeft hij kennelijk de intentie gehad de eerdere motivatie van het bezwaarschrift in de zienswijzeprocedure als zienswijze in te brengen. De reactie zal dan ook bij de behandeling van de zienswijzen meegenomen worden. De reacties van de reclamanten worden hierna samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.



Reclamant 1 t/m 10 (allemaal (nagenoeg) gelijkluidend)	
Samenvatting zienswijzen	Standpunt gemeente
1 De voorgenomen toestemming voor afwijking van het bestemmingsplan betekent ook afwijking van en afbreuk aan de (in het Masterplan al) neergelegde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten; in de ruimtelijke onderbouwing wordt onvoldoende gemotiveerd dat het stedenbouwkundig niveau op peil blijft.	De gemeente onderschrijft het belang van het bewaken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de wijk Brandevoort. Het Beeldkwaliteitsplan Brandevoort (wat een concretisering is van het Masterplan) vormt wat dat betreft het meest specifieke toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen. Aan de hand van teksten en passages uit het beeldkwaliteitsplan zal hieronder worden weergegeven hoe de Veste en de Vesterand gekarakteriseerd worden, welke uitgangspunten aan de vormgeving ten grondslag liggen en welke richtlijnen de bouwhoogte bepalen. Daarna volgt een beoordeling van het bouwplan aan de hand van het beschreven toetsingskader, toegespitst op de bouwhoogte. Hoofdstructuur De hoofdstructuur van Brandevoort wordt gekenmerkt door een duidelijk onderscheiden kern – De Veste – met de karakteristieken van een compact historisch stadje, omgeven door een ruime groene singel en omringd door een krans van buurten – de Buitens. De Veste heeft kenmerken van de klassieke stad uit de 17^e t/m/ 19^e eeuw: een niet te strakke, maar toch geordende structuur van hoofdstraten en pleinen met veel smalle dwarsstraten. De randen van de Veste bieden een gesloten beeld als gevelwanden langs historische wallen. De entrees van de Veste bestaan uit nauwe doorgangen of poorten in de gevelwand. Rondom de rand van de Veste loopt een “buitenstraat” met een wijds uitzicht over het Schootense Veld. Kademuren en bolwerken maken dit beeld af. Binnen de Veste worden de openbare ruimtes bepaald door aaneengesloten bebouwing. Hier wordt het omsloten karakter van de ruimte benadrukt. (blz. 7) Het Schootense Veld is een wijds open terrein rondom de Veste. Het laat het zicht op de gesloten rand van de Veste vanaf alle kanten vrij. Daardoor wordt, rijdend over de Voort een verrassende blik op de Veste geboden over het water. (blz. 8) Naast de voorgestelde hoofdlijn zijn voor heel Brandevoort aanvullende uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten hebben een tweeledig doel: eenheid en verscheidenheid. <i>Eenheid</i> Eenheid wordt onder meer verkregen door een aantal stijlkenmerken te hanteren, die voor alle buurten gelden. Deze hebben betrekking op een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes, een eenduidig concept (architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel), schuine daken, de bijzondere aandacht voor hoekoplossingen, staande ramen een dakvoet binnen het gevelvlak. (blz. 12) <i>De Veste, verscheidenheid in eenheid</i> In de Veste worden afwisseling en individualiteit bereikt door de individuele woningen sterk te benadrukken. De middelen hiervoor zijn sprongen in hoogte, parcellering, een scheiding tussen de woningen, maar vooral het pandsgewijs ontwerpen door architecten. Binnen de Veste is er sprake van ordening en afwisseling door een duidelijke hiërarchie in ruimtes. (blz. 13)

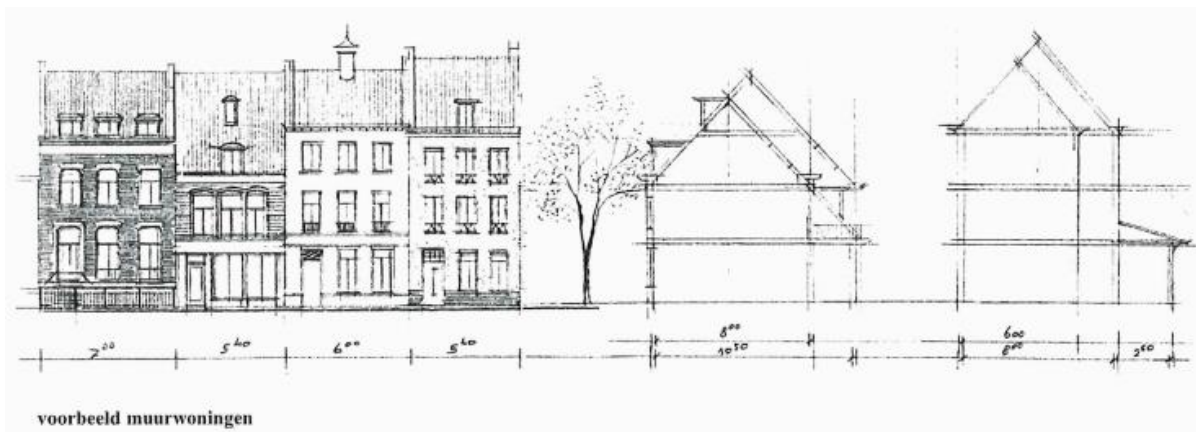


Bouwhoogte

In "Gebiedsgewijze karakteristiek, regels en aanbevelingen" worden in paragraaf 3.1 nadere richtlijnen geformuleerd voor de bouwhoogten in De Veste. (blz. 17 t/m 19)

De bouwhoogte is steeds gerelateerd aan de positie in de stedenbouwkundige structuur. Voor binnenstraatjes wordt uitgegaan van (tenminste) 2 lagen met kap; de buitenrand van de Veste wordt opgebouwd uit muurwoningen van 2,5 bouwlaag (maximaal 50%) en 3 bouwlagen (minimaal 50%) met kap. Hoekcomplexen en poortgebouwen zijn 4 of 5 lagen met kap. Aan de hoofdstraten, markt en pleinruimten is de bouwhoogte minimaal 3 lagen met kap.

Een verschil in bouwhoogte wordt ook ingezet om de individualiteit van panden en woningen te benadrukken. De betekenis van sprongen in de nok- en goothoogte wordt op de pagina's 18 en 19 uitgewerkt en geïllustreerd. Zo is op blz. 18 als voorbeeld een gevelaanzicht opgenomen van muurwoningen. Een daarvan heeft een gevelhoogte van ruim 2 bouwlagen; de onderzijde van de dakkapel sluit aan op de goothoogte.



Beoordeling ontwerp voltooiing blok 10

Het bouwblok grenst aan de zuidzijde aan de Neerwal en het Schootense Veld, aan de oostzijde aan de Biezenlaan, aan de westzijde aan het Stijlstraatje en aan de noordzijde aan de Herenlaan. Met de voorgestelde 13 woningen wordt het bouwblok afgerond.

De Biezenlaan met de Biezenpoort is een van de belangrijkste entrees van de Veste. Dat wordt sterk benadrukt door de grote bouwhoogte en de symmetrie in de poortgebouwen. Het Stijlstraatje is van een ondergeschikte betekenis, wat zichtbaar is in de geringere hoogte van de hoekbebouwing. De gevelhoogte tussen de Biezenpoort en de hoekbebouwing van het Stijlstraatje trapt geleidelijk af tot een minimale hoogte van 2,5 bouwlaag met kap zodat de samenhang in de gevelwand bewaard blijft. Tegelijkertijd onderstreept het verschil in gevelhoogte de individualiteit van de panden.

De continuïteit en samenhang van de Vesterand is gewaarborgd omdat het karakteristieke profiel van groenstrook, wal, buitenstraat en gevelwand wordt doorgezet. Daarbij wordt de minimale gevelhoogte in acht genomen.

Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten, zoals die voor het gebied gelden



	(en overigens ook al golden ten tijde van de eerste ontwikkeling van blok 10; het vorige bestemmingsplan liet dit ook rechtstreeks toe). Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bouwplan nogmaals voorgelegd aan de welstandscommissie. In haar vergadering van 23 januari 2018 onderschrijft de commissie het bovenstaande en bevestigt nogmaals dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan en daarmee ook aan redelijke eisen van welstand. <i>Conclusie:</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> <i>Bovenstaand commentaar geldt als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.</i>
2 De noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd en het argument dat ontwikkelingen op de woningmarkt het noodzakelijk maken is niet erg overtuigend.	Voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen op de woningmarkt, hebben initiatiefnemer ertoe bewogen een ander bouwplan te ontwikkelen. Dat plan wijkt op onderdelen af van het huidige bestemmingsplan. Van een aantoonbare noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan hoeft geen sprake te zijn (en of het eventueel ook mogelijk zou zijn om geheel conform het bestemmingsplan te bouwen is niet cruciaal in de afweging). Een aanvraag moet immers op zijn eigen merites beoordeeld worden. In beginsel moet worden beslist op de aanvraag zoals deze is ingediend en artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (wat hier het geval is). Welbeschouwd zijn het qua ruimtelijke impact ook weinig wezenlijke onderdelen waarop het bouwplan formele strijdigheden vertoont met de regels uit het huidige bestemmingsplan. Slechts op (ruimtelijk/stedenbouwkundig) ondergeschikte onderdelen wordt niet voldaan aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. Behalve een overkragende erker op de bestemming “verkeer”, zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan immers beperkt tot een afwijking van de regel dat het bestaande aantal en type woningen gehandhaafd dient te blijven en strijd met de regel dat het aantal bouwlagen gelijk blijft ten opzichte van de bestaande (in 2009 vergunde) situatie. Er worden met het nieuwe plan namelijk minder woningen gerealiseerd en de appartementen vervallen, in plaats waarvan grondgebonden woning worden gerealiseerd; daarnaast blijft het aantal bouwlagen niet precies gelijk (maar vermindert)*. Een toename van bouwlagen en/of woningen wordt door een omgeving doorgaans eerder als belastend ervaren dan een afname. Los daarvan: Bij de beantwoording van de vorige zienswijze is al uitgebreid gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de voor de Veste te hanteren en gehanteerde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. <i>*opmerking:</i> in de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing, onderdeel “geldend bestemmingsplan” staat bij de benoeming van de strijdigheden, onder het tweede bolletje, onder andere het volgende geschreven: “Voor het bouwen van woningen geldt dat aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling gelijk blijft t.o.v. de bestaande situatie (vergunning van 16 januari 2009). De ontwikkeling voorziet in woningen met een lagere goothoogte wat in strijd is met deze regel. De kapvorm en dakhelling zijn wel gelijk aan de bestaande situatie”. Deze passage is bij nader inzien niet helemaal correct. De lagere goothoogte is niet strijdig met het bestemmingsplan; de strijdigheid is gelegen in het aantal bouwlagen dat niet gelijk blijft (maar wat minder wordt). Deze omissie zal in het definitieve besluit en de daarvan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing worden hersteld. <i>Conclusie:</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i> <i>Bovenstaand commentaar geldt als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.</i>



3 De ontwikkeling heeft een waardeverminderend effect op de woningen (eigendommen van reclamanten).	De veronderstelling dat er sprake is van een waardeverminderend effect op de woningen van reclamanten wordt niet door de gemeente niet onderschreven. Het is ook niet nader onderbouwd. De afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn betrekkelijk gering en wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan kan in alle redelijkheid ook niet staande worden gehouden dat sprake is van een planologische nadeliger situatie. <i>Conclusie:</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
Reclamant 11	
1 Het bouwplan leidt tot een afwijkend straatbeeld ten opzichte van de andere woning aan de buitenzijde van de Veste en er wordt afbreuk gedaan aan (de eenheid van de) uitstraling en het kwaliteitsbeeld/welstandseisen.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, van reclamanten 1 t/m 10.
2 Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan (wat destijds met goede reden op die manier is vastgesteld).	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, van reclamanten 1 t/m 10.
Reclamant 12	
1 Het bouwplan is in strijd met en doet afbreuk aan de (bestaande) architectuur van “de Veste” en strookt niet met de te hanteren beeldkwaliteitseisen.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, van reclamanten 1 t/m 10.
2 De in het bouwplan voorgestane inrichting en uitstraling van het binnenterrein is minder fraai en afwijkend van de bestaande inrichting, waarbij nog redelijk rekening is gehouden met de voorgestane architectuur en uitstraling (zoals bakstenen bergingen en de juiste hekjes met poorten).	De inrichting van het achterterrein, zoals aangegeven in de vergunningaanvraag, is conform bestemmingsplan. Dat de ontwikkelaar hier qua materialisatie bijvoorbeeld kiest voor houten bergingen is geen aspect wat kan meewegen in de beoordeling of zou kunnen leiden tot het onthouden van medewerking. Los van de vraag in hoeverre het als minder fraai kan worden beschouwd, is de realisering van dit soort bebouwing aan de achterzijde op basis van tegenwoordige bouwregelgeving namelijk als vergunningvrij te bestempelen, en daarmee ook niet onderworpen aan een (preventieve) toetsing aan redelijke eisen van welstand. Slechts bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand (een zogeheten welstandsexces) zou repressief kunnen worden opgetreden, maar daarvan is geen sprake. <i>Conclusie:</i> <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>