

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 4^e herziening (Kreitenmolenstraat 41A-43)

Het ontwerpbestemmingsplan Udenhout Beschermd Dorpsgezicht, 4e herziening (Kreitenmolenstraat 41A-43) heeft ter inzage gelegen van maandag 18 september tot en met maandag 30 oktober 2017. Tijdens deze periode zijn er acht schriftelijke zienswijzen ingekomen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1

- a. Brood, Banket & Delicatessen stemt in met de herziening van het bestemmingsplan, omdat:**
- de rijwielhandel voor extra werkgelegenheid zorgt;
 - de rijwielhandel klanten trekt uit de regio, waar omliggende winkeliers (waaronder ook zijn winkel) baat bij hebben;
 - het puur een interne aanpassing betreft.

Conclusie

Ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2

- a. Kantoorboekhandel NOGMAALS stemt in met de herziening van het bestemmingsplan, omdat:**
- de rijwielhandel klanten trekt uit Udenhout en uit de regio, waar omliggende winkeliers (waaronder ook zijn winkel) baat bij hebben;
 - de samenvoeging de uitstraling van de winkel zal verbeteren voor de klanten en de medewerkers;
 - het puur een interne aanpassing betreft.

Conclusie

Ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 3

- a. Indiener van de zienswijze stemt in met de herziening van het bestemmingsplan, omdat:**
- de rijwielhandel zorgt voor extra werkgelegenheid;
 - de rijwielhandel klanten trekt uit de regio, waar omliggende winkeliers ook baat bij hebben;
 - het puur een interne aanpassing betreft.

Conclusie

Ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 4

- a. Vakgarage Olislagers stemt in met de herziening van het bestemmingsplan, omdat:**
- het voor de omgeving niets uitmaakt of het één of twee panden zijn;
 - de rijwielhandel publiek trekt uit de regio, waar omliggende winkeliers ook baat bij hebben;

Conclusie

Ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 5

- a. 't Atelier Reukers stemt in met de herziening van het bestemmingsplan, omdat:
- de samenvoeging van de panden zal zorgen voor extra werkgelegenheid;
 - de rijwielhandel meer klanten zal trekken, waar omliggende winkeliers (waaronder zijn winkel) ook baat bij hebben.

Conclusie

Ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 6

- a. **Reclamant stelt dat de initiatiefnemer zonder verder omwonendenoverleg of wijzigen van het plan voorbij gaat aan de wensen van omwonenden.**

Standpunt gemeentebestuur

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient een initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren. Bij deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer omwonenden per brief op de hoogte gesteld van zijn plannen en gelegenheid gegeven om te reageren. De initiatiefnemer heeft de reacties verzameld. Met deze reclamant is de initiatiefnemer niet tot overeenstemming kunnen komen. De initiatiefnemer heeft ook gemotiveerd waarom hij het plan niet aanpast naar aanleiding van de reacties:

De initiatiefnemer is van mening dat de rijwielhandel past in het dorpse karakter van de omgeving omdat hij een lokale markt bedient en de winkel een sociale functie heeft, evenals een toeristische functie voor fietsers/voorbijgangers dankzij het ANWB infopunt. Om te voorkomen dat zich een detailhandelsfunctie van intensieve en grootschalige aard vestigt op deze locatie, zoals een supermarkt, is het grotere maximale bruto vloeroppervlak alleen mogelijk/toegestaan ten behoeve van de rijwielhandel. Bovendien meent initiatiefnemer dat het grotere vloeroppervlak geen grotere belasting voor de omgeving met zich meebrengt, omdat (1) de uitbreiding puur gericht is op een kwaliteitsslag ten behoeve van het assortiment en de showroom en (2) twee verschillende bedrijven op deze locatie meer drukte genereren dan alleen de rijwielhandel. Aan de maximale bebouwingsmogelijkheden op het perceel verandert niets. De initiatiefnemer ziet om voornoemde redenen geen aanleiding en/of mogelijkheid om het plan aan te passen naar aanleiding van de reacties.

De initiatiefnemer heeft invulling gegeven aan de omgevingsdialoog en de gemeente vindt de plannen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

- b. **Reclamant is van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de nota Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht kom Udenhout (2009). Reclamant citeert tevens delen uit de nota waarin onder andere verwezen wordt naar het dorpse karakter van de omgeving, de kleinschaligheid van de detailhandel en de stelling dat samensmelting van percelen ongewenst is indien dat effect heeft op de ruimtelijke structuur en inrichting.**

Standpunt gemeentebestuur

De gemeenteraad heeft op 26 september 2011 het bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht vastgesteld. Dit was het gevolg van de eerdere aanwijzing van de dorpskern van Udenhout als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht niet kan worden herzien. Elk bestemmingsplan kan altijd worden herzien als dat is om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken die een goede ruimtelijke ordening bieden. De gemeente heeft de belangen van bescherming van de dorpskern, de belangen van de aanvrager en de belangen van omwonenden nogmaals afgewogen. De gemeente vindt dat de gewenste ontwikkeling een goede ruimtelijke ordening biedt en niet strijdig is met de bescherming van het dorpsgezicht Udenhout.

De samenvoeging van deze twee panden en het doorbreken van de muur heeft op geen enkele wijze een negatief effect op het beschermde dorpsgezicht Kom Udenhout. Door de bouwkundige samenvoeging wijzigt

de ruimtelijke karakteristiek van het gebied namelijk niet. De zogeheten schaal en de korrelgrootte blijven onveranderd. Als er iets anders gebouwd zal worden dan de huidige of al vergunde bouwmassa zal dat steeds onderwerp zijn van toetsing in een omgevingsvergunning waarbij onder meer rekening gehouden wordt met de karakteristieken van het gebied.

De bebouwing waar het in dit plan om gaat heeft geen monumentenstatus en is zelfs niet op te vatten als cultuurhistorisch waardevol. Het toestaan van de in pandige doorbraak doet dus geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek van als waardevol te beschouwen bebouwing en ook niet aan die van het gebied in zijn geheel.

De passages in het bestemmingsplan over een verbod van doorbraken zijn tot stand gekomen om de integriteit van historische bouwmassa's te beschermen. In de toetsing wordt dit vooral gebruikt om te voorkomen dat waardevolle bebouwing die in oorsprong geen functionele onderlinge relatie heeft samensmelt en niet meer op individuele basis beleefbaar en afleesbaar is. Met name in de winkelgebieden hebben we daarvan tal van voorbeelden waarbij het ongewenst is dat panden samengevoegd worden. Daarvan is in dit specifieke geval aan de Kreitenmolenstraat geen sprake.

Conclusie

De samenvoeging van de twee winkelpanden heeft geen effect op het karakter van de bebouwing en het gebied. Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

- c. Reclamant is van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Met verwijzing naar het gelijkheidsbeginsel stelt reclamant dat iedereen eerder gestelde regels kan omzeilen als de gemeenteraad nu instemt met dit bestemmingsplan. Dit zou een grote impact hebben op het dorpse karakter van Udenhout.**

Standpunt gemeentebestuur

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende planologische rechten worden ontleend. Het staat een ieder vrij om een aanvraag herziening/wijziging bestemmingsplan in te dienen. De gemeente beoordeelt of een ontwikkeling waarvoor een aanvraag om planherziening wordt ingediend, een goede ruimtelijke ordening biedt. Als dat het geval is, brengt de gemeente een bestemmingsplanherziening in procedure. Bij de nu voorliggende aanvraag om planherziening is ook het belang van bescherming van de dorpskern van Udenhout meegewogen. Zie ook onder 6b.

Conclusie

Het klopt dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met het vigerende plan, maar het staat een ieder vrij om een aanvraag herziening bestemmingsplan in te dienen. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn beoordeeld, waaronder de bescherming van de dorpskern Udenhout. Deze wordt met voorliggend bestemmingsplan niet aangetast. Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

- d. Het bevreemdt reclamant dat de herziening gericht is op een fietsenwinkel, terwijl de percelen in eigendom zijn van een vastgoed B.V.**

Standpunt gemeentebestuur

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen geldt in beginsel dat de planwetgever geen rekening hoeft te houden met de civielrechtelijke situatie. Er wordt alleen gekeken naar de algemene ruimtelijke belangen. Uitzondering op deze regel is echter dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als een "evidente privaatrechtelijke belemmering" in de weg staat aan uitvoering van een bestemmingsplan. Dit is bijvoorbeeld het geval als de ontwikkeling beoogd is op gronden van iemand anders die in de uitvoering daarvan niet berust en niet hoeft te berusten. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. De civielrechtelijke situatie staat niet in de weg aan uitvoering van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant heeft vernomen dat de verruiming uitsluitend voor een fietsenwinkel geldt, maar vreest dat ook andere winkels zich in het pand zullen vestigen, gezien het feit dat de exploitant er al een ANWB bike café gevestigd heeft en hiermee een shop-in-shop concept toepast.**

Standpunt gemeentebestuur

De planherziening heeft inderdaad betrekking op het samenvoegen van twee winkelpanden uitsluitend ten behoeve van de rijwielhandel. Dit is vastgelegd in de planregels (artikel 3.1.2). Het ANWB bike café is een advies- en servicepunt voor fietsen. Deze functie is gerelateerd aan de rijwielhandel. Het gaat dus niet om een ANWB winkel met uitgebreid assortiment en het is ook geen café in de normale zin van het woord. Het enige wat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is dat de rijwielhandel groter mag zijn dan 1000m² aan b.v.o. Hiertegen bestaat vanuit het detailhandelsbeleid geen bezwaar. Het gaat immers niet om uitbreiding, maar om bestaand winkelloppervlak (inclusief magazijn en werkplaats). Andere vormen van detailhandel moeten nog steeds voldoen aan de maximale oppervlakte van 1000 m² aan b.v.o.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. Het ANWB bike café is gerelateerd aan de detailhandelsfunctie.

- f. Reclamant vreest dat zich horeca zal vestigen in het pand, omdat in artikel 1.27 van de regels is bepaald dat tevens onder detailhandel moet worden verstaan "ondersteunende horeca".**

Standpunt gemeentebestuur

De planregels laten zelfstandige horeca ter plaatse niet toe binnen de bestemming Gemengd - Dorps. Ondersteunende horeca is binnen een detailhandelsbestemming wel toegestaan. Na vaststelling van het nieuwe horecabeleid, vastgesteld op 30 januari 2017, wordt echter niet langer gesproken van ondersteunende horeca bij detailhandel, maar van additionele horeca. Om die reden wordt artikel 1.27 gewijzigd en wordt na artikel 1.6 een begripsbepaling additionele horeca toegevoegd. Zie hiervoor de staat van wijzigingen. Overigens is additionele horeca reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Wat dat betreft verandert er dus niets.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. Additionele horeca bij detailhandel is weliswaar mogelijk, maar er kan geen zelfstandige horeca ontstaan. De begripsbepaling additionele horeca wordt toegevoegd.

- g. Reclamant vraagt of er een parkeeronderzoek is uitgevoerd (en hiermee voldaan is aan de voorwaarde om te starten met de procedure).**

Standpunt gemeentebestuur

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de start van de procedure inderdaad een parkeernotitie ingeleverd. Deze is naar aanleiding van deze zienswijze toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de staat van wijzigingen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- h. Reclamant heeft berekend dat de rijwielhandel volgens het Overzicht parkeernormen Tilburg 2011 een parkeerbehoefte heeft van 56,5 parkeerplaatsen. Er zijn slechts 13 parkeerplaatsen in gebruik. Deze bestaande situatie is volgens reclamant reeds in strijd met de vergunde situatie. Het tekort van 43 plaatsen zorgt voor overlast in de Kreitenmolenstraat. Reclamant begrijpt niet waarom het college niet kijkt naar de parkeerbehoefte. In de herziening staat duidelijk dat alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan. Hier is volgens reclamant geen sprake van een bouwplan, maar van een herziening bestemmingsplan.**

Standpunt gemeentebestuur

In de bestaande situatie is inderdaad sprake een tekort aan parkeerplaatsen, maar dit is wel conform de vergunning. De situatie is dus niet in strijd met de vergunde situatie. In een eerdere bezwaarprocedure is de vergunning inclusief parkeren in stand gebleven.

Deze planherziening leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte, omdat het totale bruto vloeroppervlak van de detailhandelslocatie niet toeneemt. Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt dan ook gehandhaafd. Volgens vaste jurisprudentie hoeft geen rekening te worden gehouden met een bestaand tekort. De gemeente kan een initiatiefnemer niet verplichten om een bestaand tekort aan parkeerplaatsen op te heffen, ook niet in het kader van een bestemmingsplanprocedure.

Tot slot zijn er op dit moment bij het Centraal Meldpunt van de gemeente Tilburg geen meldingen bekend van parkeeroverlast op deze locatie.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. Er is sprake van een bestaand tekort aan parkeerplaatsen, maar de parkeerbehoefte neemt niet toe. De gemeente kan een initiatiefnemer volgens vaste jurisprudentie niet verplichten om een bestaand tekort op te heffen.

- i. Reclamant is van mening dat de aannames dat één winkel minder klanten trekt dan twee verschillende winkels en dat een rijwielhandel relatief veel klanten per fiets aantrekt nergens op gebaseerd zijn en verzoekt om nadere onderbouwing.**

Standpunt gemeentebestuur

De rijwielhandel is reeds gevestigd in beide panden. Het enige wat deze herziening mogelijk maakt is dat er één functionele eenheid van gemaakt wordt. Het is een gegeven dat een rijwielhandel meer wordt bezocht door fietsers dan door bezoekers per auto ten opzichte van andere vormen van detailhandel. Het doel van de samenvoeging is niet om extra klanten te trekken, maar om de ruimte efficiënter te benutten, te voldoen aan de showroomeisen van fietsfabrikanten en het assortiment te kunnen behouden en versterken. Dit is noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van de onderneming. Bedrijfsverplaatsing is niet wenselijk, gezien de bekendheid van het bedrijf op deze locatie en de afhankelijkheid hiervan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. Wel wordt dit in de toelichting uitgebreider uitgelegd. Zie hiervoor de staat van wijzigingen.

- j. Reclamant betoogt dat de overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen in artikel 13 van het voorliggende bestemmingsplan in strijd zijn met de aanvraag herziening ten behoeve van een vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak, omdat in drie vergunningen van na 7 april 2012 de tussenmuur steeds is opgenomen en nu wel sprake is van "gedeeltelijk veranderen". Ook de uitbreiding naar een bvo van 1.758 m² is in strijd met het overgangsrecht zoals bedoeld in artikel 13.**

Standpunt gemeentebestuur

De bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht worden niet opgenomen in een bestemmingsplan om nieuwe plannen mogelijk te maken dan wel tegen te houden. De bepalingen over overgangsrecht strekken tot bescherming van gronden en bouwwerken en gebruik van gronden en bouwwerken welke de gemeente in een nieuw bestemmingsplan niet meer positief wil bestemmen. Daarvan is hier geen sprake. Het gaat hier om het vastleggen van een nieuwe ontwikkeling in een bestemmingsplanherziening.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. De bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht zijn niet bedoeld om nieuwe plannen mogelijk te maken dan wel tegen te houden.

- k. Reclamant vreest dat de herziening leidt tot nieuwe mogelijkheden met betrekking tot de vastgestelde bouwhoogten, omdat onvoldoende duidelijk is wat er na de samenvoeging wordt gezien als hoofdgebouw en wat als bijgebouw.**

Standpunt gemeentebestuur

Dit bestemmingsplan laat de volgende bouwhoogtes toe: een maximale bouwhoogte van 6 meter ter plaatse van het pand op huisnummer 43, een maximale bouwhoogte van 4 meter aan de voorzijde van het pand op huisnummer 41A en een maximale bouwhoogte van 3 meter aan de achterzijde van het pand op huisnummer 41A. Deze bouwhoogtes wijken niet af van de maximaal toegestane bouwhoogtes van het geldende bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht. Er ontstaan door deze planherziening geen nieuwe bouwhoogtes. De maximale hoogten zijn tevens weergegeven op de planverbeelding. Deze hoogten gelden voor de hoofdgebouwen. Voor bijgebouwen is een aparte regeling opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. De maximaal toegestane bouwhoogten veranderen niet t.o.v. het geldende bestemmingsplan.

Zienswijze 7

- a. **Reclamant heeft geen goede ervaring met bouwplannen die de initiatiefnemer in het verleden heeft uitgevoerd. De gemeente zou toen handhavend optreden tegen het bouwen van een bovenverdieping en er zouden ook geen ramen in komen. Daar zijn volgens reclamant helemaal geen rapporten van. Reclamant wil in dit geval wel schriftelijke uitspraken en garanties van de gemeente om later op terug te kunnen wijzen.**

Standpunt gemeentebestuur

In de voorliggende planherziening is vastgelegd wat wordt toegelaten. Hieraan hoort de aanvrager van de planherziening te voldoen. In het geval reclamant onregelmatigheden constateert, dan kan hij dat melden bij de gemeente en vervolgens zo nodig een handavingsverzoek indienen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. In de voorliggende planherziening is vastgelegd wat wordt toegelaten.

- b. **Het verwijderen van de scheidingsmuur zou voor reclamant op zich geen bezwaar opleveren, maar reclamant vreest dat de initiatiefnemer steeds een stap verder gaat in zijn bouwplannen, bijvoorbeeld door hierna een grotere bouwhoogte te realiseren.**

Standpunt gemeentebestuur

De maximaal toegestane bouwhoogte is in dit bestemmingsplan vastgelegd (zie planverbeelding).

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

- c. **Reclamant vraagt zich af welke regels er gelden als het pand verkocht wordt.**

Standpunt gemeentebestuur

Het nu voorliggende bestemmingsplan blijft dan gelden. Wie de eigenaar is, is hierbij niet relevant.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

Zienswijze 8

- a. **Zie 6a.**

Standpunt gemeentebestuur

Zie 6a.

Conclusie

Zie 6a.

- b. **Zie 6b.**

Standpunt gemeentebestuur

Zie 6b.

Conclusie
Zie 6b.

c. Zie 6d.

Standpunt gemeentebestuur
Zie 6d.

Conclusie
Zie 6d.

d. Zie 6c.

Standpunt gemeentebestuur
Zie 6c.

Conclusie
Zie 6c.

e. Zie 6e.

Standpunt gemeentebestuur
Zie 6e.

Conclusie
Zie 6e.

f. Volgens reclamant past het reeds gevestigde ANWB bike café niet binnen de bepalingen van het voorliggende bestemmingsplan. Het perceel heeft namelijk de functieaanduiding detailhandel.

Standpunt gemeentebestuur
Het gaat hier niet om een café in de normale zin van het woord, maar om een advies- en servicepunt voor fietsen. Deze functie is gerelateerd aan de rijwielhandel en past in de functieaanduiding detailhandel.

Conclusie
Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht. Het advies- en servicepunt is gerelateerd aan de detailhandelsfunctie.

g. Reclamant vraagt of er een parkeeronderzoek is uitgevoerd (en hiermee voldaan is aan de voorwaarde om te starten met de procedure) en wil graag een verslag hiervan.

Standpunt gemeentebestuur
Zie 6g.

Conclusie
Zie 6g.

h. Zie 6h.

Standpunt gemeentebestuur
Zie 6h.

Conclusie
Zie 6h.

i. Zie 6i.

Standpunt gemeentebestuur

Zie 6i.

Conclusie

Zie 6i.

j. Zie 6j.

Standpunt gemeentebestuur

Zie 6j.

Conclusie

Zie 6j.

- k. Reclamant is van mening dat de gemeente zich met deze bestemmingsplanherziening via het bestuursrecht uitspreekt over privaatrechtelijke zaken. Reclamant stelt dat de winkel op Kreitenmolenstraat 43 geen overeenkomst heeft met de eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Kreitenmolenstraat 41 met betrekking tot het gebruik van het erf ten behoeve van de winkel. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens reclamant een grove aantasting van het woon- en leefklimaat. Verder wordt zijn eigendomsrecht geschonden en wordt beslist dat de erfdienstbaarheid wordt uitgebreid zonder dat deze is gevestigd ex 5.72 BW.**

Standpunt gemeentebestuur

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt niets over de toegangswegen naar het parkeerterrein van de winkel(s). Het regelt alleen dat twee achtergelegen winkelpanden ten behoeve van een rijwielhandel mogen worden samengevoegd tot een functionele eenheid van meer dan 1000m². Er wordt hiermee geen uitspraak gedaan over privaatrechtelijke zaken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

l. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, ondervindt reclamant materiële en immateriële schade die hij als planschade vergoed wil zien.

Standpunt gemeentebestuur

Een planschade procedure is nu nog niet aan de orde. Reclamant kan binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag indienen om tegemoetkoming in planschade. Een onafhankelijke adviseur beoordeelt dan of er daadwerkelijk sprake is van schade en brengt advies uit. Het college neemt vervolgens een besluit.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ongegrond geacht en vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan niet/gewijzigd vast te stellen.