

Nota van zienswijzen en wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan “St. Lambertusstraat ong. Cromvoirt”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “St. Lambertusstraat ong. Cromvoirt” heeft vanaf 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 voor zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om zijn of haar mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het Klaverblad en op de gemeentelijke website.

In deze nota van zienswijzen en wijzigingen is de binnengekomen reactie opgenomen en reageren wij hierop. De reactie is in beknopte vorm weergegeven, maar vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Waar de zienswijze ons aanleiding heeft gegeven om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota verwerkt.

In deze nota zijn ook wijzigingen opgenomen die wij ambtshalve, hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje “Ambtshalve wijzigingen”.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener heeft een pro-forma zienswijze ingediend waarin staat dat hij sinds het indienen van de inspraakreactie in december 2020 niets meer van de gemeente heeft vernomen. Indiener geeft aan dat er geen publicatie is geweest in de Staatscourant. Hiermee is er een vormfout ontstaan en moet de procedure worden hersteld.

Indiener geeft aan dat in de publicatie ook geen nota inspraak is verwerkt, waardoor het onmogelijk is geweest om te kunnen reageren. Indiener geeft aan, noodgedwongen te zijn om zijn inspraakreactie opnieuw in te brengen. Dit onder het voorbehoud van aanvullingen.

Indiener verzoekt de gemeenteraad het plan aan te houden totdat het inspraakgebrek is verholpen.

Indiener heeft vervolgens zijn zienswijze aangevuld:

2. Indiener geeft aan dat in de nota inspraak het “Integraal dorpsontwikkelingsplan” (Idop) wordt aangehaald. In dit document staat volgens indiener dat de nog bestaande doorzichten niet weggenomen mogen worden door nieuwe bebouwing. Indiener is van mening dat er nog maar vijf doorzichten zijn in deze straat. Om die reden moet de te bouwen plek als schaars worden gezien.
3. Indiener geeft aan dat sprake is van een dubbel doorzicht, aangezien er ook een doorzicht aan de overzijde van de straat is. Indiener geeft aan dat het onbegrijpelijk is dat het bedreigde doorzicht niet is opgenomen op de kaart van het Idop. Enige vorm van verantwoording en afweging hierover staat niet in het document. Indiener is van mening dat, bij gebrek aan motivering, in het Idop (en in de structuurvisie), de beoordeling en verantwoording door middel van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. Nu is volgens indiener niet aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
4. Volgens indiener geven het college van burgemeester en wethouders in hun inspraaknota aan dat volgens de structuurvisie de lintstructuur kan worden versterkt. Een analyse wat de kenmerken zijn van de lintstructuur ontbreekt. Volgens indiener is juist de onregelmatige bebouwingsstructuur van oudsher een karakteristiek geweest. Het bebouwen van open gedeelten afbreuk aan dit kenmerk. Hier sluit het Idop volgens indiener op aan. Aangezien er gestreefd moet worden naar het behouden van het authentieke karakter pleit dit voor het behoud van dit doorzicht.
5. Waar gesteld wordt dat, ter plaatse het lint een meer stedelijk karakter heeft, wijst indiener op inconsistentie. Dit aangezien er in dezelfde straatwand twee te behouden doorzichten zijn aangeduid of opgenomen of aanwezig zijn. Indiener geeft aan dat de argumentatie van de gemeente een excuus is om de bebouwingsintensiteit ter plaatse op te hogen.
6. Indiener geeft aan dat de redenerie van het planten van een haag niet klopt. Het argument is dat, op de plekken waar waardevolle doorzichten zijn, dit ook is toegestaan. Het gaat volgens indiener dan ook om het veiligstellen van ruimtelijke voorwaarden in de vorm van het niet opnemen van bebouwingsmogelijkheden tussen bestaande bebouwing. Dat stelt een belangrijk kenmerk van de authentieke stedenbouwkundige karakteristiek veilig.
7. Of de nu onbebouwde ruimte al dan niet een doorzicht biedt, is afhankelijk van de beheerwijze ervan volgens indiener. Wil men het dicht laten groeien ervan voorkomen, dan moet dat goed

geborgd zijn in de regels. Het gaat nu echter om de potentiële doorkijkfunctie veilig te stellen. Dit gaat namelijk bij bebouwing voorgoed verloren.

8. Dat ter plaatse natuurwaarden niet op een onevenredige wijze worden geschaad blijkt niet uit de verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft volgens indiener betrekking op structuren van bovengemeentelijk belang. Hier gaat het om beïnvloeding op de natuur op detailniveau. Indiener geeft aan dat mogelijke detailschades die overal plaatsvinden uiteindelijk op grotere schaal negatieve milieugevolgen zal opleveren.
9. Gelet op het bovenstaande dient volgens indiener ook bij een enkel bouwplan naar de omvang van omgevingsgevolgen te worden gekeken. Het dichtbouwen van een schaarse groene ruimte in een bebouwingslint moet daarom wel degelijk als een zware negatieve ingreep voor de natuur ter plaatse worden aangemerkt.
10. De inspraaknota lijkt dit ook te ondersteunen. Hierin staat namelijk dat bij iedere nieuwe ontwikkeling het plan wordt afgewogen in de eigen context en omgeving. Dat zou volgens indiener terecht zijn, maar dit wordt niet waargemaakt door enkel te verwijzen naar het Idop en de structuurvisie. In deze documenten ontbreekt namelijk een behoorlijke onderbouwing van gemaakte keuzes over de omgeving, zoals eerder gesteld in de zienswijze.
11. Indiener concludeert dat uit het Idop blijkt, dat er een bevolkingswens is om de schaarse nog overgebleven doorzichten te behouden. Zonder enige onderbouwing is de opening waar het nu om gaat niet opgenomen. Dit betreft een motiveringsgebrek dat met dit plan niet is hersteld. Om die reden wordt het ontwerpbestemmingsplan niet door de motivering gedragen. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit is volgens indiener in strijd met de wet en kan dus niet in stand blijven.

Indiener verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan daarom niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Ad 1: Het verbaast de gemeente dat indiener stelt dat hij niets meer heeft vernomen na het indienen van de inspraakreactie. Allereerst is op 23 december 2020 per mail een ontvangstbevestiging gestuurd. Vervolgens is op 11 januari 2021 een formele ontvangstbevestiging gestuurd. Op 6 april 2021 is voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een brief gestuurd met informatie over de verder te doorlopen procedure (o.a. datum ter inzagelegging). Met deze brief is de inspraaknota verzonden. De adressering is gecontroleerd en deze klopt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan op 7 april gepubliceerd, in de Staatscourant (zie link: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2021-17756.html>). Ook is het ontwerpbestemmingsplan op 7 april gepubliceerd in het Klaverblad. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

Indiener merkt terecht op dat de inspraaknota niet is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 2: Het Idop geeft aan dat er geen waardevolle doorzichten mogen worden bebouwd. Volgens de visiekaart van het Idop (figuur 6, pagina 32) maakt het perceel geen onderdeel uit van een waardevol doorzicht. Het voorliggend plan is dus in lijn met het Idop.

Ad 3: In feite is hier geen sprake van een echt dubbel doorzicht omdat aan de overkant van de weg het bouwvlak van het agrarische bedrijf, en hiermee de potentiële bebouwing, verder doorloopt naar het oosten. Hierdoor maakt het bestemmingsplan het mogelijk om pal voor het perceel waar het

nieuwe bestemmingsplan bebouwing voorziet bebouwing/gebouwen te realiseren, mits op afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Het Idop en de structuurvisie zijn in 2013 vastgesteld. In deze beleidsdocumenten staat het perceel niet als waardevolle opening aangegeven. Ook de ‘Gebiedsvisie buitengebied’, vastgesteld in 2012, geeft aan dat er op deze locatie geen sprake is van een waardevol doorzicht. Deze beleidsdocumenten hebben een eigen inspraakprocedure doorlopen. Tevens zijn ze al jaren geleden vastgesteld. Daardoor is de inhoud van deze beleidsdocumenten geen onderwerp van discussie in deze procedure, maar uitgangspunt bij de beoordeling van het voorliggende plan. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet strijdig is met deze twee beleidsdocumenten.

Ad 4: Het is een feit dat het bebouwingslint aan de St. Lambertusstraat in de afgelopen decennia steeds meer is volgebouwd. Op de initiatieflocatie is een kleine opening van 13 meter overgebleven, terwijl andere openingen breder zijn. De realisatie van één woning op deze locatie zal daarom een kleine ingreep zijn, die geen onevenredige afbreuk doet aan het historische karakter van het lint.

Zoals in de inspraaknota is aangegeven: in dit gedeelte van het bebouwingslint staan de woningen dicht op elkaar. Op de locatie van het plangebied is een smalle en langgerekte open ruimte aanwezig. Hierdoor wordt de bebouwingsstructuur onderbroken. De bouw van een woning op deze plek vult het bebouwingslint op een logische wijze aan. De ruimtelijke structuur van het bebouwingslint wordt hierdoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt versterkt. Dit terwijl grote waardevolle openingen worden gerespecteerd.

Ad 5: Volgens het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2011” heeft het perceel een woonbestemming, in tegenstelling tot andere openingen in het lint. Mocht het perceel betrokken worden bij één van de naastgelegen woningen, dan biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om daar bijgebouwen op te realiseren. In feite zorgt het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2011” er dus al voor, dat er ter plaatse geen opening meer kan zijn. Tevens kan er vergunningsvrij een haag op het perceel worden geplaatst, waardoor het doorzicht wordt weggenomen. Ook een andere vorm van een erfafscheiding is mogelijk, zoals een houten hek tot twee meter hoog (achter de voorgevel van een hoofdgebouw).

Ter plaatse van de waardevolle openingen zorgt het bestemmingsplan er juist voor dat er geen gebouwen kunnen worden gebouwd. Om dat te garanderen zijn agrarische bouwvlakken bewust geplaatst en zijn gebouwen uitsluitend binnen een dergelijk bouwvlak toegestaan. Ofwel: er is in het bestemmingsplan bewust gestuurd op een clustering van bebouwing, zodat waardevolle openingen behouden blijven, één en ander in de lijn met de uitgangspunten van Idop en structuurvisie.

Ad 6: De waardevolle doorzichten hebben in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Deze bestemmingswijze staat het niet toe om daar gebouwen te realiseren. Ook is het niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning begroeiing aan te planten, zoals een haag (volgens artikel 4.6.1.). Hiermee zorgt het bestemmingsplan dat waardevolle doorzichten niet zomaar kunnen worden geblokkeerd door beplanting en/of hagen.

Ad 7: Hier wordt verwezen naar ad 5, aangezien het huidige bestemmingsplan in principe bebouwing mogelijk maakt ter plaatse.

Ad 8: De quickscan Flora en Fauna richt zich op de ontwikkeling zelf en daar wordt aan getoetst. Middels een veldbezoek is op detailniveau gezocht naar beschermde ecologische waarden. De resultaten hiervan zijn te vinden in de quickscan flora en fauna. Er kan natuurlijk geen rekening gehouden worden met het feit dat ‘mogelijk’ alle groene tussenruimten dichtbebouwd gaan worden. Daarnaast zijn de lokale groenstructuren niet beschermd onder gemeentelijk beleid. De waardevolle bomenlaan aan de St. Lambertusstraat blijft daarnaast geheel behouden en onaangetast.

Ad 9: Hiervoor geldt hetzelfde als voor het voorgaande punt. Er is hier geen sprake van een zware ingreep. Dit komt omdat er slechts aan de voorzijde van het perceel wordt gebouwd. De achterzijde van het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin en dit zal ook zo blijven. Er worden geen lijnvormige groenstructuren verbroken met de bouw van de woning. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat slechts aan één zijde op minder dan 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd.

Ad 10: Het Idop en de structuurvisie zijn vastgestelde beleidsdocumenten. Weliswaar zijn deze niet juridisch bindend, maar ze geven wel een richting aan. Zo geldt dat ook voor het behouden van openingen in de lintstructuur. Deze beleidsdocumenten geven aan dat de te bebouwen opening geen waardevolle opening is. Zoals eerder aangegeven zijn deze beleidsdocumenten vastgesteld en hebben ze een eigen inspraakprocedure doorlopen. De inhoud van deze documenten staat niet ter discussie in deze procedure.

Ad 11: Hier wordt verwezen naar ad 10.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

- Tekstuele wijziging bij paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Vught' ten aanzien van openheid buitengebied en behoud waarde van het lint;
- Tekstuele wijziging bij paragraaf 4.11 'Cultuurhistorie' ten aanzien van behoud historische waarde van het lint.

Ambtshalve wijzigingen

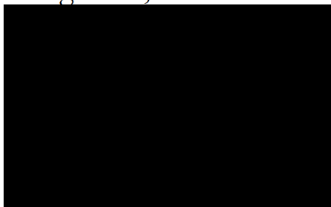
Ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van het parapluplan Kamerverhuur, dat afgelopen zomer is vastgesteld;
- De nota inspraak ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan. Deze is nu toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan;
- De paragraaf over maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 25 november 2021.

de griffier,



de voorzitter,

