

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Gogelstraat 3, Vught

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn 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” zijn alle ingekomen reacties opgenomen en geven wij aan wat wij hiervan vinden. De reacties zijn samengevat weergegeven. De reacties zijn in hun totaliteit afgewogen. Voor zover deze niet volledig zijn weergegeven, betekent het dus niet dat hier bij de beoordeling geen rekening mee is gehouden.

Wanneer de zienswijzen ons aanleiding hebben gegeven om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota opgeschreven.

In deze nota staan ook wijzigingen opgenomen die wij niet naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, maar zelf hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje “Ambtshalve wijzigingen”.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode is er 1 zienswijze ingediend. Deze wordt hierna behandeld.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens mogen NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en andere persoonsgegevens niet op internet worden aangeboden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon;
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak nodig is, mogen de persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Tegenwoordig worden bestemmingsplannen met bijbehorende stukken ook digitaal geplaatst. Daarom zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen, maar wordt gewerkt met nummering. Bij deze nota hoort een apart overzicht waarin de NAW-gegevens zijn opgenomen. Dit overzicht wordt samen met de analoge versie van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Indiener 1

Samenvatting zienswijze

1. Indiener constateert dat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een hoofdgebouw van 10 meter hoog achter de bestaande woning. Indiener is van mening dat dit te groot is voor de omgeving en daardoor het woongenot aantast. De hoogte van de huidige bebouwing achter de bestaande woning bedraagt circa 3,5 meter. De beoogde bebouwing zou bijna 3x zo hoog worden. Indiener is van mening dat dit niet past bij de jaren '30-architectuur en bebouwingsritme van het bestaande pand en diens omgeving. Het bestaande oppervlak van de woning bedraagt 10x6 meter wat in de orde van grootte ligt van de andere woningen in de straat. Het nieuwe hoofdgebouw heeft een grondoppervlak van 10x16 meter. Dit is veel groter en brengt volgens indiener de bestaande architectuur uit balans.
2. Indiener geeft aan dat als antwoord op de inspraakreactie is gezegd dat de nieuwbouw achter de bestaande bouw komt te staan en niet van invloed is op het straatbeeld. Op basis van een foto motiveert indiener dat dit niet juist is, omdat de bestaande woning ondiep is. De omvangrijke nieuwbouw met een hoogte van 10 meter zal volgens indiener duidelijk zichtbaar zijn.
3. Indiener stelt dat de bouw van het woon-zorgcomplex zorgt voor privacy vermindering. Het gebouw komt op korte afstand van de perceelgrens te liggen, heeft een diepte van 50 meter en is gedeeltelijk 10 meter en gedeeltelijk 3,5 meter hoog. Indiener is van mening dat, de op basis van het Bouwbesluit vereiste ramen, zorgen voor directe inkijk in de tuin van de indiener. Door de permanente aanwezigheid van de bewoners van het woon-zorgcomplex, is dit ingrijpend. Ook vreest indiener voor vermindering van zonlicht. De beoogde nieuwbouw achter de bestaande woning met een hoogte van 10 meter ligt ruwweg ten zuiden van de woning en de tuin van indiener. Indiener verzoekt om de bouwhoogte overal achter de bestaande woning terug te brengen naar 3,5 meter.
4. Indiener stelt, op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", dat de aanbevolen richtafstand 30 meter bedraagt. De daadwerkelijke afstand bedraagt niet meer dan 7 meter. Indiener vreest voor ernstige overlast. Temeer omdat huisvesting van mensen met een beperking in het verleden geleid heeft tot geluidsoverlast. Het bestemmingsplan motiveert niet, waarom de overschrijding van de aanbevolen afstand verantwoord is en een goed woon- en leefklimaat niet wordt geschaad. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 22 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1302) stelt indiener dat onderzoek gedaan moet worden naar het stemgeluid van de bewoners van de woonzorgvoorziening om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en naar de mogelijkheid om geluid reducerende maatregelen te treffen of voorschriften te verbinden.
5. Indiener stelt, onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 september 2014 (201208940/1/R3, rechtsoverweging 165.5), dat een eerder aanwezige functie geen rechtvaardiging kan vormen voor een opvolgende functie. De nieuwe functie moet op haar eigen merites beoordeeld worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de toekomstige verkeersbewegingen niet groter zullen zijn dan het geval was bij de eerder aanwezige functies te weten een sociale werkplaats en een wereldwinkel. Indiener is van mening dat het aantal verkeersbewegingen te groot en niet passend is binnen deze kleinschalige woonstraat. In de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven, dat er een toename zal zijn van 44 verkeersbewegingen. Indiener wijst erop dat deze toename niet over de hele dag zal zijn verspreid maar een duidelijke piek zal hebben. Indiener is van mening dat dit wel een aantasting is van het rustige karakter van de straat.
6. Indiener geeft tenslotte aan dat er mondelinge afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer om de overlast te beperken. Deze zijn:
 - initiatiefnemer zou een muur plaatsen bij de perceelgrens die even hoog is als de carport op het perceel van indiener, circa 2,40 meter hoog;

- initiatiefnemer zou een rij leibomen aanbrengen langs de perceelgrens, aan de zijde van het beoogde woon-zorgcomplex;
- langs de erfgrans, aan de zijde van initiatiefnemer, zou een pad worden aangebracht ten behoeve van onderhoud. Dit pad zou aan de straatzijde worden afgesloten met een poort. In afwijking van deze toezegging, is op de inrichtingsschetsen aan de straatzijde een parkeerplaats ingetekend.

Indiener merkt op, dat deze maatregelen de overlast beperken maar dat het niet zeker is dat deze maatregelen worden getroffen. De maatregelen zijn niet vastgelegd en een opvolgend exploitant van het woon-zorgcomplex is niet gebonden aan afspraken die de initiatiefnemer maakt. Indiener ziet deze beide maatregelen graag opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Dit onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 22 maart 2006, nummer 200502510/1.

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet en in ieder geval niet ongewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente

Ad 1:

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat het huidige hoofdgebouw aan de straatzijde behouden blijft. De beleving van het straatbeeld blijft hierdoor nagenoeg gelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

De nieuwe bebouwing voldoet qua uitstraling en vormgeving aan de kaders van de Welstandsnota gemeente Vught 2^e herziening 2015. Het plangebied ligt binnen de zone Welstandsniveau 2, gebied 5: Schoonveld. Onderdeel van de welstandsbeoordeling zijn de aspecten architectonische samenhang, situering, massa & vorm en kleur en materiaalgebruik. De welstandsc commissie heeft het voorontwerp bouwplan op 27 augustus 2019 beoordeeld en de massastudie goedgekeurd, overwegende dat de *"verschijningsvorm van de volumineuze tussenbouw wordt afgestemd op de dertiger jaren architectuur van de voorbouw. Dit betreft zowel de dakhelling, dakoverstek, vormgeving van de gevelelementen en de detaillering en kleur."*

Door de verandering van het bouwvolume de achter de voorbouw, kan de beleving van het straatbeeld enigszins veranderen. De straatwand aan de noordzijde van de Gogelstraat is relatief gesloten. Deze wordt gevormd door individuele bouwmassa's van voornamelijk twee bouwlagen met kap op korte afstand van de straat met smalle tussenruimten. De grotere ruimte tussen het bestaande pand Gogelstraat 3 (plangebied) en het pand ten zuiden daarvan is hierop een uitzondering. Deze tussenruimte is op dit moment ingevuld met een, in het straatbeeld meer detonerende achterbouw. Deze achterbouw bestaat uit wit geschilderde gevels met een industrieel karakter. Hierdoor wordt de uitzondering optisch vergroot. Het nieuwe gebouw vervangt de bestaande detonerende achterbouw. Dit nieuwe gebouw past beter in het bebouwingsritme van de bestaande bebouwing en het karakter van de straat.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2:

Het bouwplan is globaal te onderscheiden in drie delen:

1. de bestaande en te behouden voorbouw;
2. een nieuwe bouwmassa met een vergelijkbare hoogte als de voorbouw;
3. een lager nieuwbouwdeel met een paviljoenachtige uitstraling dat dieper het perceel in reikt.

De nieuwe bebouwing (2 en 3) komt vanaf de straat gezien achter (en niet direct naast) de te behouden voorbouw. Omdat het hogere deel van de nieuwbouw (2) breder is dan de bestaande voorbouw, zal deze worden ervaren vanaf de straat. Onder ad 1 is al gemotiveerd dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3:

In het bouwplan zijn vensters voorzien in de gevel aan de zijde van het perceel van indiener. In de bestaande voorbouw en de nieuwe bouwmassa direct daarachter betreft het vensters op de begane grondlaag en de eerste en tweede verdieping. In de paviljoenachtige achterbouw betreft het uitsluitend (vensters op) de begane grond.

De minimale afstand van gevelopeningen in zij- of achtergevel is geregeld in artikel 50, lid 1 van deel 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar staat: *"Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven."*

De bestaande voorbouw staat op circa 2,50 meter van de zijdelingse perceelgrens. Het bouwvlak voor de nieuwe, hogere bouwmassa en respectievelijk de paviljoenachtige achterbouw reikt tot circa 3,80 meter en 2,90 meter van de zijdelingse perceelgrens. Dat betekent dat het bestemmingsplan het niet toestaat om het gebouw dichterbij dan 2 meter op de zijdelingse perceelgrens te bouwen. Vanwege deze afstand voldoen de voorgestelde gevelopeningen aan de afstandsregel van het Burgerlijk Wetboek. Aanvullend heeft de initiatiefnemer zich bereid getoond om extra maatregelen te treffen om het zicht in de tuin van indiener te beperken. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een erfafscheiding in de vorm van een muur met een hoogte tot 2,50 meter. Dit wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan tegemoetgekomen aan de wensen van indiener door de maximale bouwhoogte te verlagen van 12 meter naar 10 meter.

Hiermee wordt afgeweken van de bouw mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen (bestemmingsplan Schoonveld 2015 en het bestemmingsplan Schoonveld 2005) en ontstaat voor deze specifieke locatie een betere situatie. Onder verwijzing naar bijlage 1, die toegevoegd is aan de toelichting van het bestemmingsplan, stellen wij ons op het standpunt dat de bebouwingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan geen onevenredige verslechtering teweegbrengt ten opzichte van de huidige situatie.

Uit de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat er geen verslechtering van de schaduwwerking optreedt. Door de grotere afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de lagere bouwhoogte heeft het nieuwbouwplan een kleinere impact op het perceel van indiener, dan de huidige planologische maximale situatie.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de aanpassing van de hoogte van de erfscheiding aan de noordzijde van het plangebied. Ook is de bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 4:

Het plan gaat over de bouw van een woonzorgvoorziening die voorziet in de woonbehoefte van uitsluitend dementerende ouderen. In de woonzorgvoorziening wordt geen dagbesteding aangeboden, anders dan rechtstreeks aan het wonen verbonden. Dus geen productiewerkzaamheden, dagbehandeling, praktijkruimten, of andere geluidproducerende activiteiten, zoals die in het verleden wel plaatsvonden. De milieutechnische uitstraling van de woonzorgvoorziening zal niet anders zijn dan die van regulier woningen. Wij zijn daarom van mening dat er niet hoeft te worden getoetst aan de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Om deze woonfunctie voor de toekomst zeker te stellen, is het begrip 'woonzorgvoorziening' in het bestemmingsplan aangepast.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst aandacht te besteden aan het geluid van parkeerbewegingen en het stemgeluid van personen. De parkeerbewegingen (inclusief dichtslaande autoportieren) zullen tijdens het reguliere gebruik plaatsvinden op het voorerf - ten zuiden van het nieuwe gebouw - en aan de straatzijde. Er wordt gebruik gemaakt van personenauto's en bestelauto's. Er is geen sprake van middelzwaar of zwaar vrachtverkeer, zoals bij grote verpleeghuizen wel het geval kan zijn bij bevoorrading. Het stemgeluid van personen zal beperkt blijven tot het voorerf, de straatzijde en de tuin aan de oostzijde van het nieuwe gebouw. Gezien het karakter van de woonzorgvoorziening zullen het uitsluitend rustige conversaties betreffen. Er is geen sprake van spelende kinderen, of geluid door personen met een andere geestelijke beperking dan dementie (roepen/schreeuwen).

Zoals vermeld zal het meeste geluid worden geproduceerd op het parkeerterrein en nabij de ingang, en daarnaast in de achtertuin. Zowel het parkeerterrein als de achtertuin worden door het nieuwe gebouw afgeschermd van het perceel van indiener. Het gebruik van de woonzorgvoorziening zal geen aantasting vormen van het woon- en leefklimaat in de woning en tuin van indiener.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- het begrip 'woonzorgvoorziening' wordt verengd, zodat de voorziening uitsluitend voor dementerende ouderen bestemd is.

Ad 5:

Dat de eerdere functies geen rechtvaardiging kunnen vormen voor een nieuwe functie is strikt genomen correct, zeker wanneer bestaand overlast wordt 'overgenomen' naar de nieuwe functie. Vergelijking met de bestaande situatie is echter wel bruikbaar om inzichtelijk te maken welke verkeerskundige effecten er zijn. Uit de berekening volgt dat er geen toename van het verkeer is ten opzichte van de oorspronkelijke functie. De opmerking dat de 44 verkeersbewegingen als gevolg van de woonzorgvoorziening door de bestaande straten niet kunnen worden verwerkt, wordt niet gedeeld. De Gogelstraat is in het gemeentelijke verkeersbeleid namelijk aangemerkt als een erftoegangsweg, waarvan de capaciteit 4000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In 2013 is op de Gogelstraat een intensiteit van 90 motorvoertuigen per etmaal gemeten. Hoewel deze telling al van enige jaren geleden is, is deze nog steeds bruikbaar omdat er geen onevenredige toename van het verkeer heeft plaatsgevonden. Als gevolg van de nieuwvestiging van het woonzorgcomplex zal het aantal verkeersbewegingen op de Gogelstraat toenemen tot maximaal ruim 134 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal past binnen de capaciteit van de straat.

Het verkeer van en naar het plangebied zal overwegend de route Van Voorst tot Voorst-sstraat - 'verbindingsstraatje' - Gogelstraat gebruiken. Omdat de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd, zal het verkeer niet of nauwelijks gebruik maken van het openbare parkeerterrein aan het doodlopende deel van de Gogelstraat, waaraan ook de woning van indiener staat. Er is daarom geen verkeers- en parkeeroverlast voor indiener als gevolg van het plan.

De opmerking over de verdeling van het verkeer over het etmaal is niet correct. Bij het beoogde gebruik zal juist sprake zijn van een vrij evenredige verdeling van de verkeersbewegingen gedurende de dag. We wijzen erop dat de bewoners van de woonzorgvoorziening dementerende ouderen zijn, die geen dagbesteding elders hebben en daarom ook niet 's morgens worden opgehaald en 's avonds worden teruggebracht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6:

Het plan voldoet aan wet- en regelgeving. Het plan heeft geen negatieve invloed op een goed woon- en leefklimaat in de aansluitende omgeving. De initiatiefnemer heeft in mondelinge afspraken aangegeven om de indiener aanvullend tegemoet te willen komen in een aantal punten van bezwaar, zodat gevoelsmatige overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Waar mogelijk worden deze mondelinge afspraken geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt bekeken of overige afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en indiener kunnen worden vastgelegd.

Weergave mondelinge afspraken:

1. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van een erf- en terreinafscheiding met een hoogte van ten minste 2,4 meter op de perceelgrens tussen het plangebied en het perceel van indiener. Deze voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het gebruik, zodat deze ook in de toekomst handhaafbaar is.
2. Het aanbrengen van erfbeplanting in de in de vorm van leibomen in de ruimte tussen het nieuwe gebouw en de perceelgrens met indiener zal in genoemde privaatrechtelijke overeenkomst worden opgenomen.
3. De ruimte die ontstaat tussen het nieuwe gebouw en de erfafscheiding (onderhoudsstrook) wordt ingericht als tuin zonder verblijfsfunctie. Om te voorkomen dat onbevoegden toegang nemen tot deze ruimte zal aan de straatzijde een poort worden aangebracht. Ook het aanbrengen van deze poort zal eveneens in genoemde privaatrechtelijke overeenkomst worden opgenomen. Aanvullend wordt opgemerkt dat alle benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor heeft de woonzorgvoorziening planologisch gezien geen impact op de omgeving voor wat betreft dit onderdeel. Er heeft een zorgvuldige

afweging plaatsgevonden met betrekking tot de situering van de parkeerplaatsen op het eigen terrein, waarvan het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen plaatje het resultaat is. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bedoelde parkeerplaats het verst van de hoofdingang van de woonzorgvoorziening ligt en daarmee in de praktijk het minst gebruikt zal worden.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- het verhogen van de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel naar 2,5 meter;
 - het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bouw van de erfafscheiding met een bouwhoogte van ten minste 2,4 meter tussen het plangebied en het perceel van indiener.
-

Ambtshalve wijzigingen

Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

Vanwege de ligging op korte afstand van de (toekomstige) transportroute van gevaarlijke stoffen spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord op 29 november 2019 advies uitgebracht. Omdat dit advies niet in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt, vindt in samenwerking met de Veiligheidsregio en in de voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad alsnog een beoordeling plaats.

Samenvatting advies

1. De Veiligheidsregio constateert dat het plan de huisvesting van zeer kwetsbare personen binnen een beperkte afstand van de toekomstige transportroute van gevaarlijke stoffen omvat en vraagt te heroverwegen of deze ontwikkeling op zijn plaats is.
2. De Veiligheidsregio adviseert vervolgens ten behoeve van de zelfredzaamheid in het kader van een BLEVE (vuurbalexplosie):
 - a. een veilige schuilplaats (*safe haven*) te creëren, of;
 - b. een vluchtplan te maken waarin de bewoners binnen 15 minuten op een veilige en efficiënte wijze op een afstand van meer dan 230 meter van het spoor kunnen worden gebracht.
3. De Veiligheidsregio adviseert bovendien om de initiatiefnemer, de toekomstige bewoners en/of hun vertegenwoordigers en het verzorgende personeel, te informeren over het aanwezige risico en het handelingsperspectief. Dit moet worden opgenomen in een noodplan dat frequent geoefend wordt.

Reactie gemeente

Ad 1. Hoewel de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven op dit moment nog niet als transportroute is opgenomen in de Regeling basisnet en daardoor strikt formeel geen nadere beoordeling vraagt aangaande het transport van gevaarlijke stoffen, is gezien de lopende procedures omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen wenselijk toch op dit aspect in te gaan.

Uit de beoordeling van de berekeningsresultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen belemmering is voor het plan, omdat:

- de ontwikkeling niet binnen de relevante contour voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$ /jaar) ligt, en;
- het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zelfs afneemt door de voorgenomen ontwikkeling.

De vestiging van een woonzorgvoorziening binnen het plangebied wordt niet belemmerd door het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven.

Ad 2. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het creëren van een veilige schuilplaats of het beschikken over een adequaat vluchtplan.

Ad 3. Dit advies is besproken met de toekomstige exploitant van het gebouw.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit advies, is in het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijziging doorgevoerd:

- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het creëren van een veilige ruimte of het beschikken over een adequaat vluchtplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 17 september 2020.

de griffier,



J.A. Deneer

de voorzitter,



R.J. van de Mortel