

Nota beoordeling van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Schoonveld 2015'

Ingediende zienswijzen

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Schoonveld 2015' gedurende zes weken, van 13 augustus tot en met 23 september 2015, ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is van het ter inzage leggen van het plan vooraf kennisgeving gedaan middels een bekendmaking in de op 12 augustus 2015 verschenen editie van de Staatscourant en het Klaverblad alsmede middels kennisgevingen langs elektronische weg en op de gebruikelijke wijze.

In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingebracht.

Ontvankelijkheid

Vijf zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk. Een zienswijze is te laat ingebracht en is om die reden niet ontvankelijk. Deze zienswijze heeft betrekking op Gogelstraat 3a.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn de volledige zienswijzen betrokken.

1. Helvoirtseweg 134 a/b

- 1.1 Verzocht wordt om een huisnummer toe te kennen aan een appartement aan de Helvoirtseweg. Het betreft een voormalige bovenwoning, die gesplitst is in twee zelfstandige appartementen.

Beoordeling gemeente

Het bestemmingsplan ziet niet op het toekennen van huisnummers. In het bestemmingsplan worden het aantal woningen geregeld. Huisnummertoeakening is voor het bestemmingsplan niet van belang. De twee (bestaande) zelfstandige appartementen zijn op grond van het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. De zienswijze is op dit punt ongegronde.

2. Van Rijckevorselstraat 48

- 2.1 In het bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de hoek Van Rijckevorselstraat/Esschestraat. Op de verbeelding en in de

regels wordt de voorgevelrooilijn gemist. Bouwplannen op deze locatie zijn dan vrijblijvend en passen niet in de ruimtelijke structuur.

Beoordeling gemeente

In de uitwerkingsregels van artikel 15.2 van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is als één van de voorwaarden opgenomen dat de woningen moeten passen in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit betekent dat zoveel mogelijk wordt aangesloten met de gevellijn bij de huidige bebouwing. Om die reden is het niet noodzakelijk om alsnog een voorgevellijn op te nemen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2.2 Verzocht wordt om op de verbeelding de voorgevelrooilijnen op te nemen, zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Schoonveld, 1^e herziening'.

Beoordeling gemeente

In de uitwerkingsregels van artikel 15.2 van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is als één van de voorwaarden opgenomen dat de woningen moeten passen in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit betekent dat aangesloten wordt bij de ruimtelijke structuur in de omgeving. Om die reden is het niet noodzakelijk om alsnog een voorgevellijn op te nemen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2.3 De uitwerkingsbevoegdheid is gelegen op een locatie welke op dit moment benut wordt als parkeerterrein. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de parkeerbalans in het reconstructieplan Esschestraat/ Elisabethstraat uit 1998. Verzocht wordt om vanwege de verjonging en leefbaarheid van de wijk 10 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren op het moment dat het bouwplan gerealiseerd wordt en dit dwingend voor te schrijven in de uitwerkingsbepaling in artikel 15 of onder Bouwen en parkeernormen in artikel 17.2.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan 'Schoonveld, 1^e herziening' zijn de betreffende gronden waarop de parkeerplaatsen gesitueerd zijn, reeds bestemd tot 'Wonen'. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Schoonveld 2015' planologisch geen andere bestemming op het perceel toestaat dan het vorige bestemmingsplan.

Op het moment dat een concreet bouwplan zich voordoet en gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 15.2, moet voldaan worden aan de bepalingen in artikel 17.2. In deze bepalingen is aangegeven dat voldaan moet worden aan de 'Parkeernota gemeente Vught'. Op grond van deze nota moet bij de ontwikkeling gekeken worden of voor de ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Maar ook op het moment dat parkeren in het openbaar gebied verdwijnt en na onderzoek blijkt dat er een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving ontstaat, zal deze parkeergelegenheid in het kader van deze ontwikkeling elders in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan 'Schoonveld 2015' zijn door deze regels al voldoende bepalingen opgenomen omtrent de parkeren. Een extra regeling is om die reden niet noodzakelijk. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Van Miertstraat 5, 4a, 4b, 5a, 6, 7, 7a, 8 en 9 en Gogelstraat 2 en 4 over Gogelstraat 3 a

- 3.1 Het perceel Gogelstraat 3a heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' gekregen in plaats van de bestemming Maatschappelijk. Er zijn nu meer functies toegestaan, waaronder bedrijven. Dit wordt niet wenselijk gezien in een woonomgeving en in strijd met

een goede ruimtelijke ordening. Omdat er ook geen onderbouwing in het bestemmingsplan te vinden is over deze nieuwe invulling, kan er niet goed beoordeeld worden en wordt verzocht om de mogelijkheid voor vestiging van bedrijven te schrappen.

Beoordeling gemeente

Het pand is nu deels in gebruik als wereldwinkel (detailhandel) en staat deels leeg. De keuze voor de gemengde bestemming is gemaakt om het pand een ruimer gebruik te geven, waaronder ook maatschappelijk, dienstverlening en een bedrijf van categorie 1 of 2 - een bedrijf dat past in een woonomgeving en geen nadelen oplevert op de omgeving. Deze bestemming leidt niet tot een nadelig woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. Helvoirtseweg 98a

- 4.1 Verzocht wordt om een woonbestemming voor de huidige bedrijfswoning.

Beoordeling gemeente

Het is niet mogelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien een goed woon- en leefklimaat moet worden geboden, om de woning als een zelfstandige woning te bestemmen in dit bestemmingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 4.2 Gevraagd wordt waarom het aangrenzende natuursteenbedrijf aan de Helvoirtseweg 100 de omzetting naar wonen belemmert.

Beoordeling gemeente

Het natuursteenbedrijf heeft een middelhoge milieucategorie. Hierdoor zijn er strenge eisen naar omliggende niet-bedrijfsfuncties toe. Een nieuwe woonbestemming is pas toegestaan op een bepaalde afstand van dit bedrijf. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 4.3 Meerdere woningen grenzen direct aan het natuursteenbedrijf. Al deze woningen hebben de bestemming 'Wonen'. Dat een woning alleen is toegestaan op een bepaalde afstand van het natuursteenbedrijf lijkt niet reëel in deze situatie.

Beoordeling gemeente

De omliggende bestaande woningen hebben een woonbestemming. Dit terwijl zij net zo dicht tegen de bedrijvigheid aan wonen. Deze woningen betreffen echter bestaande woningen. Op het moment dat een bedrijfswoning (waarbij geaccepteerd is dat deze in de hinder zit van zijn eigen bedrijf) wordt omgezet naar een zelfstandige woning ontstaat een planologisch nieuwe situatie, waarin naar alle milieuaspecten gekeken moet worden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 4.4 Het niet wijzigen van het bestemmingsplan belemmert de eigenaren in de verkoop van de privéwoning.

Beoordeling gemeente

De woning is nooit bedoeld om als losstaand object te verkopen, maar maakt onderdeel uit van het gehele bedrijf. Het omzetten naar de bestemming wonen kan pas wanneer het bedrijf beëindigd is óf een bedrijf dat qua milieucategorie passend is in een woonomgeving. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. Esschestraat 32 over De Globe

- 5.1 In 2004 hebben reclamanten de woning tegenover basisschool De Globe gekocht. De school bestaat uit één bouwlaag. Hoogbouw op de locatie wordt als inbreuk op het woongenot ervaren. Het uitzicht zal veranderen en inkijk in de woning en achtertuin kan plaatsvinden. Daarnaast zal de woning in waarde dalen.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan 'Schoonveld, 1^e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' te wijzigen naar 'Woondoeleinden'. Dit bestemmingsplan heeft het gebruikelijke inspraaktraject doorlopen. De locatie 'De Globe' is buiten dit bestemmingsplan gehouden. Voor de ontwikkeling zal een aparte ruimtelijke procedure doorlopen worden. In deze procedure wordt de mogelijkheid voor zienswijzen geboden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 5.2 De hoogte van nieuwbouw is voor reclamanten zeer van belang. In het nog geldende bestemmingsplan impliceert de bouwregels dat woningen met een plat dak maximaal 14 meter hoog mogen zijn. In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale hoogte van 12 meter opgenomen. De Globe is buiten dit bestemmingsplan gehouden. Dit betekent dat de oude regels van het bestemmingsplan blijven gelden en er een verschil van 2 meter in is. Reclamanten verzoeken om de hoogte van de nieuwbouw zo laag mogelijk te houden.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan 'Schoonveld, 1^e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' te wijzigen naar 'Woondoeleinden'. Dit bestemmingsplan heeft het gebruikelijke inspraaktraject doorlopen. Reclamanten hebben in dit bestemmingsplan de mogelijkheid gehad om te reageren op de betreffende hoogte. Voor de ontwikkeling op de locatie 'De Globe' zal een aparte ruimtelijke procedure doorlopen worden. In deze procedure wordt eveneens de mogelijkheid om te reageren geboden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 5.3 Verzocht om aan te geven om welke reden De Globe buiten het bestemmingsplan is gelaten. Dit omdat door de gemeente wordt aangegeven dat het doel van het bestemmingsplan is om alle bouwregels zoveel mogelijk te harmoniseren.

Beoordeling gemeente

De ontwikkeling is buiten het plan gehouden omdat op dit moment nog niet voldoende duidelijk is hoe de ontwikkeling eruit komt te zien. Bovendien betreft dit een conserverend bestemmingsplan, waarbij ontwikkelingen niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen wordt een zelfstandige ruimtelijke procedure gevoerd, waarbij iedereen de gelegenheid krijgt te reageren op het plan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 5.4 In het huidige bestemmingsplan staat beschreven dat op het terrein van 'De Globe' maximaal 1 bouwlaag mag worden gebouwd. Indien hier appartementen in meer dan een woonlaag worden gebouwd, wordt gevraagd welke procedure hiervoor gevolgd dient te worden.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan 'Schoonveld, 1^e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' te wijzigen naar de

bestemming 'Woondoeleinden'. Een eventuele ontwikkeling van het terrein kan middels een wijzigingsprocedure.

In het wijzigingsplan, wordt de beoogde hoogte voor de ontwikkeling opgenomen en op dit plan kan een ieder reageren. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 17 december 2015.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line extending to the right.

Mw. K.I. Goossens

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a vertical line on the left, a curved line at the top, and a horizontal line extending to the right.

R.J. van de Mortel