

Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan 'Taalstraat 88'

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Taalstraat 88' toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 11 september 2014 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. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven.

Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft als titel 'Taalstraat 88'. Gebleken is, dat deze titel niet de juiste titel is voor dit bestemmingsplan. De titel is inmiddels gewijzigd in 'Landhuis Spreeuwenburg, Taalstraat, Vught'. Het onderhavige verslag heeft echter betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat als 'Taalstraat 88' ter inzage heeft gelegen.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 6 oktober 2014, kenmerk C2155919/3676680;
2. Waterschap De Dommel, brief van 21 oktober 2014, kenmerk Z22440/U30056.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Ad 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- 1.1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Waterschap De Dommel

- 2.1 Het Waterschap de Dommel heeft enkele aandachtspunten en vragen over de haalbaarheid van het gewenste watersysteem op deze locatie en wenst duidelijkheid of het gewenste watersysteem ook uitvoerbaar is.
 - 2.1.1. Een deel van het toekomstige nieuwe watersysteem staat in open verbinding met het watersysteem van het Waterschap. Onduidelijk is welk effect de graafwerkzaamheden hebben op de omgeving wanneer door het graven van de grachten nieuw oppervlaktewater ontstaat. En of er voldoende water beschikbaar is voor de grachten.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het herstel van de historische grachten is door Lankelma het rapport 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' opgesteld d.d. 19 januari 2016. Het Waterschap De Dommel heeft per email d.d. 8 februari 2016 meegedeeld met het rapport te kunnen instemmen. Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf aangepast.

- 2.1.2. De waterkwaliteit uit de leggerwatergang moet worden nagegaan om aan te tonen dat het water geschikt is om te gebruiken voor de gracht.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf aangepast. De maatregelen ten behoeve van de waterkwaliteit zijn opgenomen in waterparagraaf van het bestemmingsplan.

- 2.1.3. Hoe verloopt de afwatering van hemelwater van locatie Denisse na deze planontwikkeling? Kan dat ook op de gracht afwateren en welke hydrologische consequenties heeft dat in bijvoorbeeld pieksituaties.

Reactie gemeente

In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein. In het inmiddels gerealiseerde plan aan de Taterhof stroomt het hemelwater naar de bestaande greppel, die ligt op de perceelgrens van het onderhavige plangebied. In pieksituaties kan het hemelwater worden afgevoerd via de stuw.

- 2.2. Ook heeft het Waterschap enkele specifieke vragen gesteld over de werking van de voorgestelde stuwen, waardoor een deel van de gracht geïsoleerd wordt.

- 2.2.1. Hoe verhoudt zich het streefpeil van de gracht (3,10 – 3,50m + NAP) in dit deel van het plan zich tot a) het huidige grondwaterpeil en b) het huidige oppervlaktewaterpeil?

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze vraag is een waterplankaart gemaakt met profielen. Voor de reactie wordt verwezen naar de waterplankaart V14 23512040A stedenbouwkundig plan d.d. 26 april 2016 en in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

- 2.2.1. In de waterparagraaf ontbreekt een kwel- en infiltratiebeschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Op welke wijze beïnvloeden kwel en infiltratie het huidige ontwerp en zijn compensatiemaatregelen nodig.

Reactie gemeente

In het onder punt 2.1.1. genoemde rapport van Lankelma 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' opgesteld d.d. 19 januari 2016 zijn alle relevante aspecten beschouwd. Het waterschap heeft met dit rapport ingestemd.

- 2.2.3. De waterparagraaf beschrijft een situatie van 'rondpompen' van water over de beide stuwen. Dit is een weinig duurzame methode en aanbevolen wordt om naar alternatieven te kijken om hetzelfde effect te sorteren.

Reactie gemeente

In het onder punt 2.1.1. genoemde rapport van Lankelma 'Geohydrologische analyse realisatie gracht' opgesteld d.d. 19 januari 2016 zijn alle relevante aspecten beschouwd. Het waterschap heeft met dit rapport ingestemd.

- 2.3. Het heeft de voorkeur van het waterschap om de leggerwatergang en de gracht apart te houden. Er zal niet voldoende water zijn om de zo'n breed oppervlak te kunnen behouden.

Reactie gemeente

De verbinding tussen de grachten en de leggerwaterloop is verwoord in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

- 2.4. Het waterschap vraagt hoe de 10m brede gracht onderhouden kan worden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangepast. Het beheer en onderhoud van de leggerwatergang is verwoord in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

- 2.5. Het waterschap verzoekt ons de leggerwatergang buiten het plangebied te houden of te bestemmen als 'Water'.

Reactie gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan volgt de contouren van het kadastrale eigendom. De leggerwatergang is gedeeltelijk eigendom van de ontwikkelaar. In het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o' is dit deel van de watergang bestemd als 'Groen – Park'. In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit deel van de leggerwatergang de bestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1'. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast, zodat de leggerwatergang dezelfde bescherming krijgt als in het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o'.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is door drie insprekers een schriftelijke reactie ingediend. De inhoud wordt hieronder weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt.

1. Taalstraat 96

- 1.1 Het plan tast de natuurlijke en landschappelijke waarden en de historische lintstructuur aan.

Reactie gemeente

De onderbouwing voor deze ontwikkeling is zorgvuldig afgewogen in de toelichting. In de planvorming is voldoende aandacht voor de bouw van het landhuis op historisch verantwoorde wijze en wordt recht gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Bovendien wordt de historische kamstructuur van de Taalstraat door de bouw van deze woning verbeterd en versterkt.

2. Taalstraat 88

- 2.1 Garantie bestemming

Inspreker vraagt in hoeverre er een garantie is dat er maar maximaal één woning kan worden gebouwd en verzoekt vast te leggen dat er nu en in de toekomst maar één woning gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat er maximaal één woning gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om daarvan af te wijken. Tevens is in de financiële paragraaf vastgelegd dat het plan voor één woning haalbaar is. Het is geen wens om meer woningen te bouwen op deze locatie.

- 2.2 Ontsluiting plangebied
- 2.2.1. Inspreker geeft een aantal onjuistheden aan in huisnummering en maten in paragraaf 3.3.2 van de toelichting.

Reactie gemeente

De aangegeven onjuistheden zijn aangepast en verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.2.2. Inspreker verzoekt om het bouwverkeer via een andere route te laten plaatsvinden omdat het monumentale steegje niet ruim genoeg is en er een grote kans op beschadigingen is.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.3.2 en 4.3.1 van de toelichting is beschreven, dat de reguliere ontsluiting van de locatie van het te bouwen landhuis verloopt via de smalle zijstraat van de Taalstraat. Om hinder tijdens het graven van de grachten en het bouwen van het huis zoveel mogelijk te vermijden, is in samenspraak met de gemeente gezocht naar andere mogelijkheden voor het bouwverkeer. Gekozen is voor een tijdelijke doorsteek vanaf het plangebied naar de Grote Gent, zoals op bijlage 22 is weergegeven. In de omgevingsvergunning zal deze route bouwverkeer als voorwaarde worden opgenomen.

- 2.3 Schetsvoorstel, bouwplan en tuinplan

- 2.3.1. De maatvoering van het hoofdhuis

Inspreker is van mening, dat de nokhoogte van 12m ten opzichte de panden in de omgeving en van de van de referentiewoningen te hoog is, gezien het uitgangspunt dat de nieuwe situatie tot een harmonisch straatbeeld moet leiden, alsof de woning er al lang staat.

Reactie gemeente

In het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Vught' is voor woningen een maximale nokhoogte toegestaan van 14 meter. In het onderhavige bestemmingsplan is een maximale nokhoogte toegestaan van 12 meter. Deze nokhoogte volgt uit de standaard systematiek voor bestemmingsplannen, die is vastgelegd in het gemeentelijk 'Handboek 2012'. De nokhoogte is de maximale hoogte; deze hoogte hoeft niet aangehouden te worden, minder mag.

- 2.3.2. De verplichting tot ontwikkeling van het plan

Inspreker vraagt in hoeverre de nu bekende uitvoering van het plan ook daadwerkelijk uitgevoerd moet worden, met de grachten en de bomen.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken, zoals het historisch onderzoek en de uitwerking van de typologieën hebben geleid tot het plan, zoals het nu is gepresenteerd. De uitkomsten hiervan zijn in de planregels vastgelegd, zodat het plan op deze wijze wordt uitgevoerd. Ook wordt met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden vastgelegd.

- 2.4 Kostenverhaal

Inspreker vraagt inzicht in de anterieure overeenkomst om zekerheid te verkrijgen dat er maximaal één woning bebouwd mag worden.

Reactie gemeente

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst kan alleen worden ingezien, indien beide partijen daartoe toestemming

verlenen. In de regels van het bestemmingsplan is overigens voldoende gewaarborgd, dat het bouwen van maximaal één woning is toegestaan.

3. Taalstraat 88b

3.1. Garantie bestemming

Inspreker vraagt in hoeverre er een garantie is dat er maar maximaal één woning kan worden gebouwd. Ze verzoekt vast te leggen dat er nu en in de toekomst maar één woning gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat er maximaal één woning gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijk om daarvan af te wijken. Tevens is in de financiële paragraaf vastgelegd dat het plan voor één woning haalbaar is. Het is geen wens om meer woningen te bouwen op deze locatie.

3.2. Ontsluiting plangebied

3.2.1. Inspreker geeft een aantal onjuistheden aan in huisnummering en maten in paragraaf 3.3.2 van de toelichting.

Reactie gemeente

De aangegeven onjuistheden zijn aangepast en verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.2. Inspreker verzoekt om het bouwverkeer via een andere route te laten plaatsvinden omdat het monumentale steegje niet ruim genoeg is en er een grote kans op beschadigingen is.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.3.2 en 4.3.1 van de toelichting is beschreven, dat de reguliere ontsluiting van de locatie van het te bouwen landhuis verloopt via de smalle zijstraat van de Taalstraat. Om hinder tijdens het graven van de grachten en het bouwen van het huis zoveel mogelijk te vermijden, is in samenspraak met de gemeente gezocht naar andere mogelijkheden voor het bouwverkeer. Gekozen is voor een tijdelijke doorsteek vanaf het plangebied naar de Grote Gent, zoals op bijlage 22 is weergegeven. In de omgevingsvergunning zal deze route bouwverkeer als voorwaarde worden opgenomen.

3.3 Ruimte aan het einde van de steeg

Inspreker is van mening, dat de inrichting en het beoogde gebruik van het einde van de steeg ongewenst is. Daarbij wijst inspreker specifiek op de inrichting ten behoeve van het keren van auto's. Deze ruimte is niet ideaal om te keren vanwege de aanwezigheid van twee oude perenbomen en de eik bij de entree. Bovendien wordt de beschrijving van het einde van de steeg niet consequent doorgevoerd in de toelichting. Tevens geeft inspreker aan, dat de strook van opgaand groen tussen de percelen van inspreker en plangebied gehandhaafd moet blijven.

Reactie gemeente

Het voorerf is eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft met de inspreker afgesproken het gebruik en inrichting van het voorerf in de uitvoeringsfase samen te bespreken. Het groen op de buurpercelen blijft ongemoeid. Rondom het plangebied worden de historische grachten hersteld. Langs deze grachten komt een nieuwe tuinrichting.

3.4. Relatie zijstraat en locatie Spreeuwenburg

Inspreker geeft aan, dat in de toelichting van het bestemmingsplan de brug over de gracht op verschillende locaties is gesitueerd. Dit is verwarrend en bovendien is inspreker van mening,

dat de situering niet gewenst is, indien de brug zodanig gesitueerd wordt, dat de oude perenboom op het erf moet verdwijnen.

Reactie gemeente

De toegangsbrug is in het verlengde van de steeg en schuin over de gracht geplaatst. De eerste perenboom kan daardoor behouden blijven. De tweede perenboom komt wel te vervallen indien de gracht op de aangegeven plaats wordt gegraven.

De toegangsbrug is op alle relevante afbeeldingen schuin getekend en in het bijzonder op het stedenbouwkundige plan en de waterkaart. De uitgangspuntenkaart, die aan het stedenbouwkundige plan vooraf is gegaan zal niet worden aangepast.

3.5 Schetsvoorstel, bouwplan en tuinplan

3.5.1. De maatvoering van het hoofdhuis

Inspreker is van mening, dat de nokhoogte van 12m ten opzichte de panden in de omgeving en van de van de referentiewoningen te hoog is, gezien de ligging in de omgeving, de en het uitgangspunt dat de nieuwe situatie tot een harmonisch straatbeeld moet leiden, alsof de woning er al lang staat en er dakkappen op staan de westkant en er geen hoge bomen tussen het landhuis en onze percelen K1904 en 1905 staan.

Reactie gemeente

In het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Vught' is voor woningen een maximale nokhoogte toegestaan van 14 meter. In het onderhavige bestemmingsplan is een maximale nokhoogte toegestaan van 12 meter. Deze nokhoogte volgt uit de standaard systematiek voor bestemmingsplannen, die is vastgelegd in het gemeentelijk 'Handboek 2012'. De nokhoogte is de maximale hoogte; deze hoogte hoeft niet aangehouden te worden, minder mag.

3.5.2. De verplichting tot ontwikkeling van het plan

Inspreker vraagt in hoeverre de nu bekende uitvoering van het plan ook daadwerkelijk uitgevoerd moet worden, met de grachten en de bomen.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken, zoals het historisch onderzoek en de uitwerking van de typologieën hebben geleid tot het plan, zoals het nu is gepresenteerd. De uitkomsten hiervan zijn in de planregels vastgelegd, zodat het plan op deze wijze wordt uitgevoerd. Ook wordt met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden vastgelegd.

3.6. Kostenverhaal

Inspreker vraagt inzicht in de anterieure overeenkomst om zekerheid te verkrijgen dat er maximaal één woning gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst kan alleen worden ingezien, indien beide partijen daartoe toestemming verlenen. In de regels van het bestemmingsplan is overigens voldoende gewaarborgd, dat bouwen van één woning is toegestaan.

Inspreker heeft in aanvulling op eerdere inspraakreactie nog een extra reactie gegeven. Deze is eigenlijk buiten de termijn ingediend, maar er is afgesproken dat ook deze reactie wordt meegenomen met de inspraakreacties.

- 3.7. Inspreker vraagt de gemeente om uitleg te geven waarom de keuze is gemaakt om op deze locatie een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken terwijl in eerdere bestemmingsplannen de locatie expliciet als groen en onbebouwd is bestemd. Inspreker wenst graag een nadere onderbouwing hiervoor.

Reactie gemeente

Op pagina 27 van het inspraakverslag van het bestemmingsplan 'Centrum Vught eo.' is de inspraakreactie van de ontwikkelaar te lezen, alsmede onze de reactie daarop. Daarbij hebben wij aangegeven welwillend te staan tegenover het verzoek om een woning te mogen bouwen op onderhavige perceel (sectie K nr 1180). Echter, vanwege het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' en de bondigheid aan onderzoeken en een ruimtelijke visie voor de planvorming op dit perceel, is het verzoek niet in het bestemmingsplan opgenomen. Aan de ontwikkelaar is voorgesteld om een apart verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen voor deze ontwikkeling. Met het onderhavige bestemmingsplan heeft hij verzocht deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Vught, 27 september 2016

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,


drs. H.C. de Visch Eybergen


R.J. van de Mortel