Z24- 273120

Aan:
De gemeenteraad van Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.100
5260 GA Vught

GEMEENTE VUGHT
Zaak: Z24- 273119
ontv.: 29 JAN. 2024
Post in nr.: 599374
599393

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023' (zaaknummer Z23 259977)
Datum: 28 januari 2024
Bijlage: Reactie/zienswijze bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023' Locatie Catharinastraat 1 d.d. 6 oktober 2023

L.s.,

Met dit schrijven doen wij u onze zienswijze toekomen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023'. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Catharinastraat 1.

Algemeen:
Ons verzoek is ondergeschikt van aard en heeft louter tot doel om een al jaren slepend planologisch-juridisch knelpunt op te lossen. Dit knelpunt brengt ons – als eigenaar van dit vastgoed – in de problemen bij een duurzame exploitatie van het pand. Het nieuwe bestemmingsplan lost dit knelpunt niet op. Uw college gaat volledig voorbij aan onze inspraakreactie en vergroot zelfs het knelpunt. Jammer, daar dit eenvoudig binnen het stramien van de regels had kunnen worden opgelost.

Vigerend bestemmingsplan:
In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' heeft ons pand de bestemming 'Dienstverlening'. Er mogen twee bouwlagen worden gerealiseerd. Ook mag op het perceel een (bedrijfs)woning in het pand worden gerealiseerd.

Het pand wordt momenteel volledig gebruikt voor medische dienstverlening (fysiotherapie, tandartspraktijk en bloedprikdienst). Strikt genomen is dit in strijd met deze bestemming, maar rechtens toch toegestaan. Dit gebruik valt immers onder het overgangsrecht.

Dit 'probleem' (= het niet mede bestemmen van het medisch centrum) is ontstaan bij de planherziening onder verantwoording van de voormalige gemeente Haaren. Dit is bestuurlijk en ambtshalve onderkend. Toegezegd is, dat bij een komende herziening (= het nu voorliggend plan) een passend planologisch-juridische regeling zou worden gecreëerd. Dit is niet het geval. Er is opnieuw gekozen voor een *niet passende* bestemming.

Motivering verzoek:
Ons verzoek is – naar onze mening – helder geformuleerd in de inspraakreactie 'Reactie/zienswijze Kom Helvoirt 2023, Locatie Catharinastraat 1'. Op deze plaats verwijzen wij uw raad naar de bij deze zienswijze gevoegde bijlage. Ons verzoek en daarmee onze zienswijze richt zich louter op het vinden van passende, toelaatbare gebruiksfuncties. Deze omvat 3 punten:

1. Wij willen de rechten van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' om ter plaatse dienstverlening te mogen uitoefenen één op één handhaven;

2. Wij willen ook een passend kader voor de exploitatie van (een deel van het gebouw) voor maatschappelijke voorzieningen c.q. het aanwezige medisch centrum (=herstel van het oorspronkelijk geldend gebruik en dit heft de overgangsrechtelijke situatie op);
3. Wij willen de toelaatbaar geachte (bedrijfs)woning ook louter als woning kunnen exploiteren.

Drie wensen die volledig passen in de ruimtelijke- en functionele opbouw van het centrum van Helvoirt.

Aan ons verzoek kan onzes inziens eenvoudig worden tegemoetgekomen door het perceel bijvoorbeeld te bestemmen tot 'Gemengd' met een toegevoegde aanduiding dat "*ter plaatse van perceel Catharinastraat 1 van de aanduiding 'gezondheidszorg II' de gronden tevens zijn bestemd voor gezondheidszorg*". Desgewenst kan worden toegevoegd dat detailhandel niet is toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan onze rechtspositie. Deze constructie past binnen de opzet van de regels en is ook van toepassing op een ander gezondheidscentrum binnen Helvoirt. Middels de doeleinden van deze bestemming kan voor ons perceel ook het 'wonen' rechtstreeks toegelaten worden. Met deze eenvoudige aanpassing van de verbeelding en regels wordt aan al onze wensen voldaan.

Ontwerp-bestemmingsplan:

Het college creëert in het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan opnieuw een onduidelijke regeling:

1. Uw college geeft aan, dat de oorspronkelijke bestemming 'Maatschappelijk' was. Dit vormt de aanleiding om de bestemming van ons perceel wederom te wijzigen nu in 'Maatschappelijk'. Mede als motivatie geeft uw college aan dat dit bijvoorbeeld de mogelijkheid biedt ter plaatse een kerkelijk centrum te exploiteren. Wij hebben voor deze verbreding van het gebruik in die richting geen enkele intentie en wijzen uw raad erop, dat de locatie en de aard van het pand zich alleen lenen voor de in ons verzoek aangegeven vormen van dienstverlening. Deze opmerking c.q. motviering van uw college bevreemdt ons dan ook;
2. In het vigerend bestemmingsplan heeft ons perceel de bestemming 'Dienstverlening'. Door deze nu te wijzigen in 'Maatschappelijk' worden de mogelijkheden ons perceel in deze zin te exploiteren door uw college – ongemotiveerd - weggenomen. Beide gebruiksfuncties zijn kennelijk in het verleden toelaatbaar geacht. Waarom nu één van deze functies wordt uitgeschakeld is niet duidelijk;
3. Uw college geeft aan dat wijziging van de aanduiding 'Bedrijfswoning' in 'Wonen' nu niet beoordeeld kan worden. Waarom kan dit niet? Stedenbouwkundig maakt het niets uit wie de woning gebruikt. Dit hoeft niet nader te worden beoordeeld. Ruimtelijk, milieuhygiënisch en functioneel heeft dit geen enkel effect heeft op de omgeving. Immers voor de stedenbouwkundige omgeving maakt het niet uit of een woning bedrijfsmatig of door derden wordt bewoond. Het effect is in het verleden bekeken en heeft telkens geleid tot een toelaatbare woonfunctie op dit perceel. Zeker in de huidige markt dient deze aanpassing zelfs een volkshuisvestelijk belang. Immers het aantal centrumwoningen wordt vergroot zonder extra ruimtebeslag en zonder de omgeving aan te tasten.

Het college had – naar onze mening - maatwerk moeten en kunnen leveren. Het verzoek aan de gemeenteraad is dit maatwerk van het bestemmingsplan wél te leveren en het plan op de aangegeven wijze te wijzigen. Deze opzet past in het stramien van de regels. Daarmee wordt een einde gemaakt aan de al jarenlang slepende discussie met de gemeente Haaren en nu met uw gemeente Vught. De gemeente Haaren heeft – zoals gezegd - steeds erkend, dat deze aanpassing aanvaardbaar is.

Door het plan nu met een pennenstreek aan te passen wordt een situatie vermeden, waarbij door ons onnodig kosten moeten worden gemaakt (beroep Raad van State, legeskosten etc.) en door de

gemeente Vught (vergoeding planschade, nodeloze belasting van het ambtelijk en bestuurlijk apparaat, proceskosten Raad van State).

Wij hopen dat u onze zienswijze als redelijk accepteert en het bestemmingsplan op de gevraagde punten aanpast. Wij zien uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Aan: Gemeente Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.000
5260 GA Vught

Onderwerp: Reactie/zienswijze bestemmingsplan Kom Helvoirt 2023
Locatie Catharinastraat 1.

Datum: 9 oktober 2023

L.s.,

Hierbij maak ik mijn reactie c.q. zienswijze bekend betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Kom Helvoirt 2023. Mijn reactie betreft het pand Catharinastraat 1 te Helvoirt.

In het verleden hebben wij regelmatig contact gehad met de voormalige gemeente Haaren en recent ook met uw ambtelijke adviseurs over de exacte bestemming van het perceel. In het vigerend bestemmingsplan "Kom Helvoirt" is de bestemming "Dienstverlening" toegekend. (We bevinden ons inmiddels al zo'n 12 jaar in een overgangssituatie.) Volgens de definitie van dit plan zijn ter plaatse de volgende functies mogelijk:

> *het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.*

Het nu voorliggend ontwerp-bestemmingsplan wijzigt de bestemming in "Maatschappelijk". Volgens deze doeleinden zijn alleen de volgende functies denkbaar:

> *het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, verenigingsleven en/of defensie/militaire zaken, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.*

Ons pand ligt op een centrale plek in Helvoirt. Het karakter van het pand en de ligging maken dit uitermate geschikt voor een centrumfunctie in meest brede zin en al of niet in combinatie met wonen. De voornoemde bestemmingen doen – beide - geen recht aan deze strategische ligging.

Wij zijn eigenaar van het pand en verhuren dit momenteel voor fysiotherapie, aan een tandarts en aan een zorgpunt/bloedprikdienst. Mocht in deze situatie een verandering optreden dan willen wij dit snel en adequaat aan een passende gegadigde kunnen verhuren c.q. verkopen. Dit kan – gelet op de centrumlocatie – bijvoorbeeld ook zakelijke dienstverlening met een baliefunctie zijn. Leegstand leidt tot derving van inkomsten en aantasting van de beleving van het centrum. Het verbreden van de gebruiksfuncties dient dan ook niet alleen ons belang als vastgoedeigenaar, maar zeker ook het algemeen belang van de leefbaarheid van het dorp.

Het vigerend en het nu voorliggend bestemmingsplan laten beide een dienstwoning toe. Deze kan eventueel in een eerste bouwlaag worden gerealiseerd. Dit betekent, dat vergroting van de bouwmassa een gegeven is. Echter de beperking van het gebruik tot een dienstwoning is in de praktijk te eng. In diverse centra is geen behoefte aan dienstwoningen, maar wel een grote behoefte aan appartementen voor senioren of jongeren (starters). Vele gemeenten streven dan ook naar het benutten van deze extra woonruimten om de grote woningvraag op te lossen.

Ook in Helvoirt bestaat behoefte aan deze specifieke woonvormen blijkens onder meer diverse studies van de voormalige gemeente Haaren. Onze locatie in het hart van het centrum van het dorp leent zich bij uitstek voor de beoogde doelgroepen, (ouderen en jongeren), en bevordert tevens de

doorstroming op de lokale woningmarkt. Om deze redenen verzoeken wij u het plan op de volgende punten aan te passen:

1. schrappen van de aanduiding "dienstwoning" en deze te vervangen door de algemene aanduiding "wonen";
2. het gebruik voor wonen op het gehele perceel mogelijk te maken (schrappen van de inperking op de verbeelding).

Uw ambtelijk adviseur heeft aangegeven beide verzoeken te begrijpen, maar het lastig te vinden om dit in het stramien van de regels te verwerken. Dit is volgens ons niet terecht. Ook in het artikel "Maatschappelijk" maakt u – middels diverse leden – voor diverse locaties specifieke ontwikkelingen mogelijk. Voorts kunt u ook kiezen voor de bestemming "Gemengd". Deze regel geeft ons overigens de meeste flexibiliteit.

Wij verzoeken u derhalve met klem de bestemming van ons perceel aan te passen en te verruimen. Wij willen - samenvattend - de volgende functies voor ons perceel/pand mogelijk maken:

1. maatschappelijke voorzieningen in meest brede zin;
2. dienstverlenende voorzieningen in meest brede zin. In ieder geval moet het gehele pand of een deel daarvan voor deze doeleinden kunnen worden gebruikt;
3. het schrappen van de aanduiding "dienstwoning" en dit te veranderen in "wonen". De functieomschrijving "wonen" dient van toepassing te zijn op het gehele perceel (begane grond en verdieping);
4. het aantal woningen dient vrij te worden gelaten. De vast te stellen bebouwingscontouren zijn maatgevend en stellen verantwoorde kaders aan de maat en schaal van een eventuele ontwikkeling.

Naar onze mening heeft de gevraagde aanpassing van de bestemming geen gevolgen voor het milieu en is specifiek milieuonderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Ook past de door ons voorgestelde verruiming van de bestemmingsregeling - wat betreft aard, maat en schaal stedenbouwkundig (en ruimtelijk-functioneel) – uitstekend in de omgeving. Het perceel is bijvoorbeeld voldoende groot om een aantal parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. De belangen van direct omwonenden worden niet geschaad, daar de omvang van de bebouwing niet toeneemt en de beoogde functies deels al aanwezig zijn. Wij zien dan ook geen beletsel c.q. argument op basis waarvan ons verzoek niet gehonoreerd kan worden.

Mochten naar uw mening toch enkele specifieke onderzoeken noodzakelijk zijn dan vernemen wij dit graag van u. Eventueel kan dit op dit moment worden ondervangen door in de regels – zonodig - enkele specifieke nadere voorwaarden op te nemen. Dit betekent, dat er geen vertraging van de procedures behoeft op te treden.

Wij hopen dan u onze zienswijze als redelijk accepteert en het bestemmingsplan op de gevraagde punten aanpast. Wij zien uw reactie (en het nieuwe aangepaste ontwerp-bestemmingsplan) met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,