Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rozenoord, Vught

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder 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 in beknopte vorm weergegeven maar vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Wanneer de zienswijzen ons aanleiding hebben gegeven om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota opgeschreven.

In deze nota zijn ook wijzigingen opgenomen die wij niet naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, maar zélf, ambtshalve, hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje "Ambtshalve wijzigingen" op pagina 3.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode is er één 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.

Indiener één

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft namens 23 adressen (alle onderdeel van het appartementencomplex ten noorden van Rozenoord) een zienswijze ingediend.

1. Indiener uit haar ongenoegen over de geplande openbare binnentuin. De tuin komt in het achtererfgebied te liggen, tegen de binnentuin van het appartementencomplex aan de Vliertstraat. Deze binnentuin is afgesloten en nu al erg gehorig. Wanneer er mensen op een normale manier praten, galmt het erg door. Om deze reden verwacht indiener veel geluidshinder.

2. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat de tuin "mogelijk" afgesloten kan worden. Indiener heeft hierover vragen gesteld bij de gemeente en te horen gekregen dat er nog niet bekend is wie te tuin moet gaan afsluiten. Aangegeven is door de gemeente "mogelijk door een bewoner". Daarnaast vraagt indiener zich af wie er toezicht moet houden en hoe laat de tuin afgesloten gaat worden.

3. Indiener geeft aan dat de afscheiding naar de parkeergarage 1,5 meter hoog wordt op de verhoogde tuin. Hierdoor bestaat volgens indiener alsnog de mogelijkheid om daar overheen te klimmen. De balkons op de eerste verdieping van de appartementen aan de Vliertstraat zijn volgens indiener relatief gemakkelijk te bereiken. Aangegeven is dat de tuin onoverzichtelijk is waardoor onbevoegden zoals "hangjongeren" hun gang kunnen gaan zonder dat daar zicht op is. Er staan veel auto's en fietsen in de parkeergarage, waar dan ongezien ingebroken kan worden in auto's of fietsen kunnen worden ontvreemd. Indiener geeft ten slotte aan dat een deel van de bewoners, met name in Vliertstate oud en kwetsbaar zijn en in een veilige omgeving willen wonen.

4. Indiener draagt een alternatief aan. Indiener begrijpt niet waarom op deze plek een openbare tuin zou moeten komen. Zeker een tuin waar geen zicht op is. Op ongeveer 100 meter is het Onzelievevrouwpark gelegen. Op 450 meter afstand ligt het grote Reeburgpark. Indiener vindt dat er genoeg ruimte in de buurt is voor mensen die gebruik willen maken van een tuin / park.

Indiener hoopt dat hiermee haar bezwaren voldoende inzichtelijk zijn gemaakt en verzoekt de gemeenteraad vriendelijk de plannen te heroverwegen.

Reactie gemeente

Ad 1: Wij begrijpen de zorgen van de indiener van de zienswijze over mogelijke overlast door het openbare karakter van de binnentuin van Rozenoord. Door de binnentuin openbaar te houden is er een kans dat er meer mensen op die plek zullen zijn. Waar mensen zijn, is stemgeluid, dus het is dan ook voorstelbaar dat er overlast van kan worden ervaren. Om deze reden hebben wij besloten om af te zien van het openbare karakter. De tuin zal alleen bereikbaar zijn voor de bewoners (en eventuele bezoekers) van Rozenoord. Hiermee wordt het aantal gebruikers beperkt tot de bewoners en daarmee overlast voor de omwonenden voorkomen. Er kan worden aangenomen dat het gebruik van de binnentuin hiermee hetzelfde is als bij een regulier

woonklimaat.

Wij zullen de openbaarheid van de binnentuin vastleggen in de regels van het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Ad 2: Door de afsluiting van de binnentuin is dit niet meer aan de orde.

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

Ad 3: Door de afsluiting van de binnentuin kunnen onbevoegden niet meer de binnentuin van Rozenoord binnenkomen. Hiermee wordt voorkomen dat het binnenterrein van Vliertstate bereikbaar is voor onbevoegden.

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

Ad 4: Door de afsluiting van de binnentuin is dit niet meer aan de orde.

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

Ambtshalve wijzigingen

Wijziging van het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De staat van bedrijfsactiviteiten voor beroep en bedrijven aan huis ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl daar wel naar wordt verwezen in artikel 7.1. Deze lijst zit normaal gesproken in ieder bestemmingsplan en daarom is deze lijst weer aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- Momenteel staat in de regels dat voor beroep / bedrijven aan huis milieucategorieën 1 en 2 mogelijk worden gemaakt. Het enkel toestaan van milieucategorie 1 past meer bij een woonomgeving en daarom wordt artikel 7.1 aangepast.
- Bij een eerste toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan is naar voren gekomen dat het bouwplan niet aansluit op het bestemmingsplan. Dit is niet naar aanleiding van een aangepast ontwerp, maar door de regeling van het ontwerpbestemmingsplan zelf. Specifiek gaat het om de goothoogte aan de achterzijde van het appartementencomplex. Aan de voorkant heeft het gebouw een kap de maatvoering aan de voorzijde is conform het bestemmingsplan. Aan de achterkant loopt de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte van het dak. Dit komt doordat daar geen kap aanwezig is. Daardoor is er strijd met de goothoogte. De regels en de verbeelding worden hierop aangepast.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 4 februari 2021.

de griffier, de voorzitter,

Drs. J.A. Deneer R.J. van de Mortel