Aan:
Gemeenteraad van Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.100
5260 GA Vught

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 29 JAN. 2024
Post in nr.:

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023' (zaaknummer Z23 259977)
Datum: 28 januari 2024
Bijlage: Reactie/zienswijze bestemmingsplan Kom Helvoirt 2023 Locatie Lindelaan 29 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 Lindelaan 29.

Algemeen:
De Wet Ruimtelijke Ordening geeft aan dat een herziening van een bestemmingsplan mede tot doel heeft een nieuw passend kader te creëren en ontstane knelpunten op te lossen. Uw college wijst echter op het motto "nieuwe ontwikkelingen zijn in strijd met het gekozen conserverend uitgangspunt" van het plan. Dit betekent dat er nu een frictie ontstaat met het actueel maatschappelijk krachtenveld.

Ons perceel aan de Lindelaan 29 heeft nu de bestemming 'Wonen'. Echter een woning mag niet worden gebouwd. Wij hebben het verzoek gedaan om een bouwvlak op te nemen. Dit verzoek hebben wij herhaald in onze inspraakreactie op het concept-bestemmingsplan (zie bijlage). In dit verzoek zijn door ons tal van argumenten genoemd. Aanvullend merken wij nog het volgende op.



Onze visie wordt onderlijnd door het recente rijksbeleid, dat inmiddels ook door diverse Brabantse gemeenten tot uitgangspunt van beleid is genomen. Het recentelijk vastgesteld rijksbeleid gaat specifiek in op de betekenis van woning en woonkavel-splitsingen als onderdeel van de Versnellings-agenda Wonen 2023-2025.

De reactie van uw college is echter zeer mager te noemen. Wij hebben geen steekhoudende argumenten gekregen op welke gronden dit voor uw college niet aanvaardbaar zou zijn. Opnieuw wijst het college louter naar een eerder negatief besluit. Echter, dit besluit is niet op een heldere argumentatie gebaseerd en gaat onzes inziens ten onrechte niet in op de actuele situatie op de woningmarkt. Dit maakt het ontwerp-bestemmingsplan nu al verouderd.

Ons verzoek is – naar onze mening – helder geformuleerd in de inspraakreactie 'Reactie/zienswijze Kom Helvoirt 2023,

Locatie Lindelaan 29'. Op deze plaats verwijzen wij uw raad naar de bij deze zienswijze gevoegde bijlage en het schrijven van uw college op ons eerder verzoek.

Aan ons verzoek kan onzes inziens eenvoudig worden tegemoetgekomen door het opnemen van bijvoorbeeld van een wijzigingsbevoegheid voor het toekennen van een bouwvlak. In de regels kunnen nadere eisen worden opgenomen, bijvoorbeeld dat pas medewerking aan deze wijziging wordt gegeven na eventueel nader archeologisch, bodemkundig, hydrologisch, ecologisch, akoestisch onderzoek etc. Ook kan een voorwaarde worden opgenomen, dat een adequate externe ontsluiting moet worden gevonden zonder de laanbomen langs de Den Hoek aan te tasten.

Dit geeft voor ons zekerheid dat uw raad het gebruik van de schuur voor 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk acht en maakt hoge investeringen in het nader milieuonderzoek voor ons verantwoord.

Wij hopen dan 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

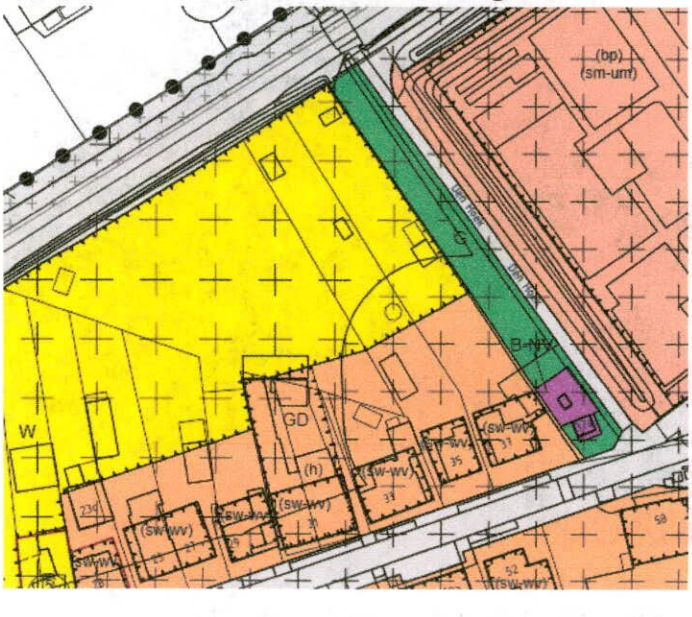
Onderwerp: Reactie/zienswijze bestemmingsplan Kom Helvoirt 2023
Locatie Lindelaan 29.

Datum: 9 oktober 2023

L.s.,

Wij hebben recent van uw college een reactie ontvangen over ons verzoek om een bijgebouw achter het pand Lindelaan 29, kadastraal bekend als sectie D5828, te mogen verbouwen tot woning. We hebben daarna nog een gesprek gehad met de wethouder en ambtenaar afdeling Ruimtelijke Ordening.
Wij willen onze argumenten om toch ter plaatse een woning toe te staan aanscherpen en opnieuw onder uw aandacht brengen.

Vigerende en voorgestelde bestemming

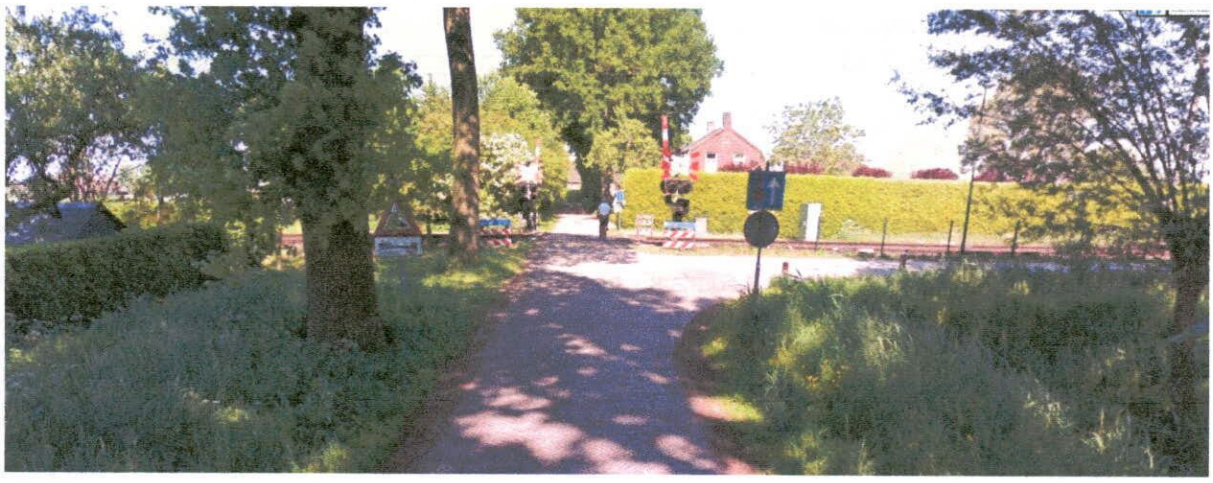


In het bestemmingsplan geeft u voor ons perceel de bestemming "Wonen" aan. Volgens de regels mag er in wezen niets worden gebouwd. Dit betekent, dat er voor ons bijgebouw feitelijk geen perspectief op een zinvol ruimtelijk en functioneel gebruik bestaat.

Een herziening van bestemmingsplan heeft – wettelijk - mede tot doel om de bestemmings-regeling aan te passen aan de actuele bestaande en de te verwachten maatschappelijke behoeften. Zo ontstaat weer een duurzaam kader voor een toekomstbestendig ruimtelijk-functioneel beleid. De door u gekozen sterk consoliderende uitgangspunten van het nu voorliggend ontwerp-bestemmingsplan zijn min of meer strijdig met voornoemd uitgangspunt en geeft onder meer voor ons perceel geen passend/werkbaar planologisch-juridisch kader. Dit betekent dat het onduidelijk perspectief voor ons perceel c.q. pand blijft bestaan.
Met het toekennen van de bestemming "Wonen" geeft u weliswaar aan dat het perceel een woon-functie mag vervullen. Maar praktisch is dit niet mogelijk. Wij zouden dan ook graag zien dat u aan

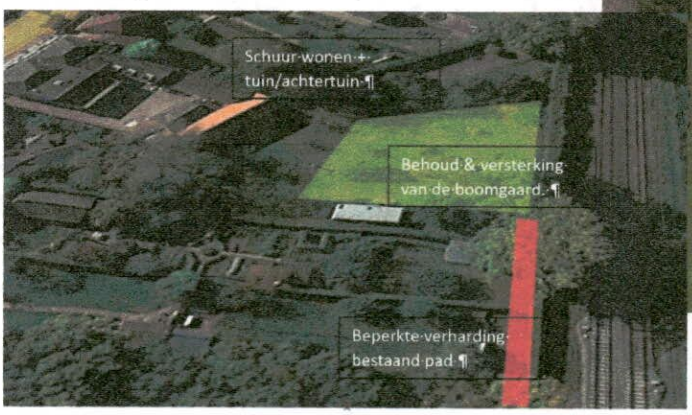
onze schuur een bouwvlak toekent. Dit betekent, dat wij naar vorm en inhoud de gronden op een passende – door u beoogde - wijze als "wonen" kunnen gebruiken.

Beoogde opzet en randvoorwaarden



Wij willen gebruik maken van de bestaande ontsluiting van het perceel. Dit betekent, dat er geen inbreuk op de omgevingskwaliteit van de Stationsweg en de Den Hoek plaatsvindt!





Wij geven de volgende argumenten om toch medewerking aan ons verzoek te verlenen:

1. De externe ontsluiting kan plaatsvinden vanaf Den Hoek en de Stationsweg. Hiermee is een toereikende verbinding met de lokale wegenstructuur gewaarborgd. Aan deze wegenstructuur bevinden zich niet alleen maatschappelijke functies, (onder meer brandweerkazerne en de begraafplaats), maar ook wonen (de buurtschap Den Hoek) in het aangrenzende buitengebied;
2. Voor de aanleg van de verbinding kan gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting van ons perceel. Er behoeft alleen enige verharding te worden aangebracht. Dit kan met respect voor de bestaande boom. Dit betekent, dat het laanbeeld van de Den Hoek niet wordt aangetast;
3. Door louter de bestaande schuur te benutten voor wonen ontstaat geen extra ruimtebeslag door bebouwing op het perceel. Het bestemmingsplan kan dit borgen door niet alleen de omvang van het bouwvlak vast te leggen, maar ook de maximale goot- en nokhoogte. Dit betekent, dat omzetting van de functie naar wonen geen visueel-ruimtelijke effecten heeft;

4. Het gehele perceel wordt als tuin ingericht. Wij streven naar een aanvullende erfbeplanting bestaande uit onder meer fruitbomen. Dit betekent, dat vanuit de omgeving gezien op geen enkele wijze de beleving van de kernrand wordt aangetast. Integendeel: het groen krijgt een nog 'massiever' karakter;
5. Door deze ontwikkeling neemt het oppervlak verharding niet of niet wezenlijk toe. Immers, wij kiezen voor een open verharding en/of een pad met grastegels. Wij wijzen u erop, dat ook in de bestaande situatie wij deze verharding – desgewenst – planologisch-juridisch kunnen aanbrengen;
6. De civieltechnische voorzieningen kunnen - zo mogelijk - vanaf de Lindelaan worden aangelegd c.q. gehandhaafd. Dit beperkt het grondwerk op ons perceel tot een minimum.

De kwalitatieve opzet kan worden geborgd door in het bestemmingsplan de - gebruikelijke – regel toe te voegen: dat een landschappelijk inrichtingsplan wordt overgelegd.

Uit deze argumentatie blijkt, dat het opnemen van een bouwvlak op ons perceel geen omgevingseffecten heeft. Er treedt in zekere zin zelfs een verbetering op door versterking van het groen en het vinden van een passende bestemming voor een bestaand gebouw. De functie "wonen" is hierbij in overeenstemming met de vigerende en de door u beoogde bestemming.

Maatschappelijk kader

De voormalige gemeente Haaren voerde ten aanzien van woningbouw in de kern een meer terughoudend beleid. Het accent zou moeten liggen op de bouw van zogenaamde nultredewoningen. Deze argumentatie vormde voor de gemeente onder meer aanleiding tot het geven van medewerking van bouwverzoeken aan de Torenstraat (= ook bebouwing achter de bebouwingslinten).

De huidige situatie op de woningmarkt is inmiddels nijpend. Rijk en provincie zien zich voor een complexe kwantitatieve taak om ook binnen Noord-Brabant een groot aantal woningen te realiseren. Deze situatie betekent dat niet alleen naar uitbreidingen moet worden gekeken, maar ook naar verantwoorde kansen in het bestaand stedelijk gebied.

Wij streven – gelet op onze leeftijd en gezinssituatie – daadwerkelijk naar een nultredewoning. Alle woonfuncties bevinden zich in principe op de begane grond van de te verbouwen schuur. Dit principe beantwoordt aan het beleid van de voormalige gemeente Haaren.

Naar onze mening biedt hergebruik van de schuur niet alleen een passende, toekomstbestendige functie aan dit pand. Het creëert ook een bijzondere, landgoedachtige woning in de noordrand van het kerkdorp. Wij leveren al met al een – weliswaar - bescheiden bijdrage aan de doorstroming in de lokale woningmarkt. Immers, onze huidige woning aan de Lindelaan komt voor derden vrij.

Ons streven sluit aan op het maatschappelijk kader. Omzetten van een dergelijk gebouw tot woonruimte in het kader van mantelzorg is een breed – ook in de gemeente Vught - geaccepteerde ontwikkeling. Tal van gemeenten laten nu ook – op de aangegeven gronden – zelfs permanente bewoning toe. Dit betekent, dat 2e lijns bebouwing – zo hier al sprake van zou zijn – een nieuw, breed geaccepteerde stedenbouwkundige ontwikkeling vormt. Voor de onderhavige situatie kan worden opgemerkt, dat dit mogelijk is zonder wezenlijke ruimtelijke effecten.

Precedentwerking

De gehele noordrand van Helvoirt is als wonen bestemd. Het mogelijk maken van een woon-bestemming op het onderhavig perceel past – op grond van de aangedragen motieven - in deze kernrand. Op deze wijze wordt een landgoedachtige invulling van de kernrand verkregen. De woning ligt weliswaar niet in een bebouwingslint, maar dit is voor ons acceptabel en wenselijk. Waarom dan

geen medewerking aan dit verzoek? Ook elders in Helvoirt en Cromvoirt komt woningbouw op vergelijkbare plekken voor.

Voor u als gemeentebestuur kan het afweging zijn van precedentwerking. Wij merken op, dat onze situatie geen stedenbouwkundige samenhang heeft met belendende percelen. Dit betekent, dat instemming met ons verzoek niet betekent dat ook op belendende percelen woningbouw een gelopen zaak is. Ons perceel betreft immers een zelfstandige, geïsoleerde locatie. Het streven is gericht op het vinden van een passende functie voor het aanwezige hoofdgebouw. Met andere woorden, de ontwikkeling kan als zelfstandig worden beoordeeld. Ten slotte merken wij op dat onze buren, met wie we overleg hebben gehad, niet afwijzend ten opzichte van ons idee staan.

Wij hopen dan u onze zienswijze/inspraakreactie 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,

Vught

Ontvangstbevestiging

Vught

Hierbij verklaart, A. Voets werkzaam bij de Gemeente Vught.

Een brief te hebben ontvangen van: J. van Schijndel 5268 CB 29

Met als onderwerp: Zienswijze Kom Helvoirt

Op de datum:

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 29 JAN. 2024
Post in nr.:

Handtekening receptionist(e):

A. Voets

Afz. J. van Schijndel
Lindelaan 29
5268 CB Helvoirt

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 29 JAN. 2024
Post in nr.:

Aan De Gemeenteraad van Vught
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.100
5260 GA Vught