

## **Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Helvoirt, partiele herziening Torenakker (2021)**

Zaaknummer: Z21 – 233272, Datum 12-07-2021

### **1. Inleiding**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp van het bestemmingsplan 'Torenakker, ongenummerd, Helvoirt' toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

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

Verder heeft het ontwerp van het bestemmingsplan van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen; daarbij is aan eenieder de gelegenheid gegeven om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven.

### **2. Wettelijk vooroverleg**

Van de volgende instanties is een vooroverlegreactie ontvangen:

1. Waterschap De Dommel, mail van 10 mei 2021, kenmerk IN21 - 440638
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, mail van 29 april 2021

#### ***Ad 1. Waterschap De Dommel***

Het Waterschap De Dommel stemt in met het ontwerpbestemmingsplan nadat twee eerdere aangegeven wijzigingen zijn doorgevoerd.

#### ***Ad 2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant***

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben geen inhoudelijke bezwaren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

### 3. Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn twee schriftelijke zienswijze ingediend.

1. Zienswijze Z+V Bouwkundigen en Ingenieurs B.V. namens Ziggo B.V. gedateerd ... en ingekomen op 11 juni 2021, kenmerk 435153.
2. Zienswijze bewoner gedateerd .. en ingekomen op 15 juni 2021.

### 4. Beoordeling zienswijzen

#### A. Zienswijze Z+V Bouwkundigen en Ingenieurs B.V. namens Ziggo B.V.

De zienswijze van Ziggo B.V. betreft de verandering van de bestemming “Kantoor” naar de bestemming “Verkeer” op het perceel in eigendom van Ziggo. Deze verandering is volgens de zienswijze niet acceptabel. Ziggo heeft het (restant van haar) terrein nodig voor kenmerkend en doelmatig gebruik, w.o.:

- veilige toegang (dag en nacht) tot het distributiestation
- instandhouding van het hekwerk als afsluiting van het terrein
- opstelling noodstroomaggregaat i.v.m. stroomuitval
- onderhoud van allerlei faciliteiten (w.o. incidenteel opslag)

Als er een nieuwe ontsluiting moet komen voor perceel D nummer 5207 dan zal deze in de hoek (knooppunt) komen te liggen van de percelen D 5481, D 5183 en het voor verkoop bedoelde stuk D 5183 (zie bijlage 3). Hiermee wordt gestipuleerd dat de bestemmingsverandering van “Kantoor” naar “Verkeer” voor Ziggo onacceptabel is. Het ontwerp van het aangepaste bestemmingsplan verdient dan ook de afmetingen zoals aangegeven in **bijlage 4 en 5**, hetgeen de grondslag wordt van de nieuwe eigendomsverhouding tussen de eigenaren Ziggo en initiatiefnemer.

#### Beoordeling gemeente

Het belang van Ziggo om vrije toegang te houden tot het eigen perceel is gegrond. De inrit van de toekomstige woning zal gerealiseerd moeten worden op het knooppunt van de percelen. De bestemming 'Verkeer' is niet van toepassing op het in eigendom zijnde perceel D 5183 van Ziggo en de verbeelding dient dit ook weer te geven. De bestemming 'Verkeer' kan echter wel van toepassing zijn op het deel van het perceel dat verkocht is aan de initiatiefnemer.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, maar geeft geen aanleiding om terug te komen op het voornemen om medewerking aan het bestemmingsplan te verlenen.

De zienswijze is gegrond te achten.

## **B. Zienswijze bewoner**

De zienswijze bestaat uit verschillende onderdelen. Deze zullen puntsgewijs aan de orde komen.

### **1. Verkeer. Het punt verkeer is onvoldoende behandeld bij de opstelling van dit ontwerpbestemmingsplan.**

De plangrenzen komen ter plaatse van de beoogde in-en uitrit niet overeen met de werkelijkheid. Er wordt gesuggereerd dat er meer grond wordt gekocht/overgenomen/beschikbaar gesteld door Ziggo dan in werkelijkheid het geval is. Hierover hierna meer in de zienswijze op de 'toelichting bestemmingsplan...' In de afbeelding is het renvooi niet volledig en is onduidelijk waar de afkorting WR-A voor staat. De letter W staat buiten het bouwvlak weergegeven. De afbeelding dient volledig en compleet te zijn, zowel in afbeelding als renvooi. De toelichting op de geometrisch bepaalde planobjecten (zoals zichtbaar in bijlage 4 'rondschrijven omgevingstoets') worden in deze brief aangeduid als plankaart.

## **Beoordeling gemeente Ad 1**

Met betrekking tot de inritconstructie wordt verwezen naar onze beoordeling van de zienswijze van Ziggo B.V.

WR-A in de verbeelding staat voor 'Waarde Archeologie' zoals vermeld in de legenda. Het is juist dat de verbeelding volledig en compleet dient te zijn. Hiervoor wordt zorg gedragen tijdens het vaststellen van het bestemmingsplan.

**2. Pagina 11, zinsnede: 'De situering en omvang van deze woning komen overeen met die van de recent gebouwde woning direct ten westen van het plangebied.'**

Inbreng zienswijze: de situering en omvang van het bebouwingsvlak komt niet overeen met de recent gebouwde woning. De lijn van voorgevel en achtergevel ligt niet in 1 lijn met de voor en achtergevel van de recent gebouwde woning. In het kader van privacy, beeld en kwaliteit is dit wel vereiste.

**Beoordeling gemeente Ad 2**

Het bouwvlak voor de woning is relatief groot getekend. Binnen dit bouwvlak wordt de woning op een nader te bepalen plaats gesitueerd. Het grondoppervlakte van de woning bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup>.

Dit is mede gedaan om het bouwplan optimaal op de terreinkenmerken te kunnen afstemmen. De nieuwe woning zal het beeld in ieder geval niet overheersen. Hiermee ontstaat een met het belendend perceel vergelijkbare en ruimtelijk aanvaarbare situatie.

**3. Pagina 11 zinsnede: 'Het vloeroppervlak bedraagt maximaal 100 m2**

**(exclusief berging).**Inbreng zienswijze: het vloeroppervlak van de woning zou een resultante moeten zijn van de ruimte die ontstaat tussen de lijn van de voor-en achtergevel van de recent gebouwde woning en een afstand van 7 meter gemeten van gevel tot de gevel van de recent gebouwde woning.

**Beoordeling gemeente Ad 3**

Zie de gemeentelijke beoordeling bij punt 2.

**4. Pagina 11 zinsnede: de beoogde nieuwe situatie wordt een diepe voortuin gecreëerd, waarin enkele bomen worden gehandhaafd.** Inbreng zienswijze: Dit perceel is nog een van de weinige groene plekken in de bebouwde kom van Helvoirt. Uit de natuurtoets is onduidelijk welke bomen gehandhaafd blijven. Door de bouw van deze woning gaat een van de laatste stukje bos in de bebouwde kom verloren. In het kader de huidige milieuproblematiek zal hiervoor compensatie plaats moeten vinden door gemeente of grondeigenaar op het huidige terrein of elders. De beoogde woning op deze locatie is in dit kader onwenselijk en daarnaast duidelijk ook een vorm van horizonvervuiling.

## **Beoordeling gemeente Ad 4**

De natuurtoets is op zorgvuldige en deskundige wijze uitgevoerd. Er is geen enkele reden om de conclusies uit het deskundigenonderzoek ter discussie te stellen. Door de indiener van de zienswijze veronderstelde onjuistheid van het rapport is niet met een deskundig tegenrapport weerlegd. Compensatie vanuit de gemeente of grondeigenaar is hier niet van toepassing. Daarnaast is er geen sprake van horizonvervuiling.

**5. Pagina 11 zinsnede: Hiermee wordt een meer open structuur gerealiseerd, waarmee het huidige karakter van het steegje niet verdwijnt. Door de beoogde situatie wordt het bebouwingslint ter plaatse afgerond.** Inbreng zienswijze: dit is een duidelijke verarming van het huidige karakter van het steegje. Het groen karakteriseert dit steegje. Een geforceerde inrit en het weghalen van bijna alle bomen betekent een verarming van het huidige steegje. Tevens is van een bebouwingslint in deze situatie geen sprake. De recent gebouwde woning ligt terug liggend ten opzichte van de overige woningen aan de Torenakker. De zinssnede lijkt in dit geval meer een verbloemende verkoopkreet dan een steekhoudend argument.

## **Beoordeling gemeente Ad 5**

Het bouwvlak voor de woning is relatief groot getekend.

Binnen dit bouwvlak wordt de woning op een nader te bepalen plaats gesitueerd. Dit is mede gedaan om het bouwplan optimaal op de terreinkenmerken te kunnen afstemmen. Dit betekent, dat bij de uitwerking altijd nader zal worden bekeken of het mogelijk is om zoveel mogelijk bomen te sparen. Redelijkerwijs moeten de bomen genummerd met 2, 3 en 4 worden gekapt. Hiervoor dient een kapvergunning aangevraagd te worden. De overige bomen kunnen worden gehandhaafd, tenzij blijkt dat door het wortelstelsel dit niet mogelijk is. Is handhaving van deze bomen mogelijk, dan blijft vanuit de omgeving een beeldvorming bestaan van zware boombeplanting. De nieuwe woning zal dit beeld in ieder geval niet overheersen. Hiermee ontstaat een met het belendend perceel vergelijkbare situatie.

**6. Pagina 12 zinsnede: Conclusies De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van grondgebonden, levensloopbestendige woning. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie. Om realisering van het initiatief mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan "Kom Helvoirt partiële herziening Torenakker, te Helvoirt in procedure gebracht."**

Inbreng zienswijze: De noodzaak tot het bouwen van een woning op een dergelijke locatie is onvoldoende onderbouwd met steekhoudende argumenten. De conclusie en de toelichting in de diverse paragrafen lijkt meer op een algemene beschouwing bestaande uit knip en plakwerk dan dat dit is toegespitst op het stukje bos in een bebouwde kom. Hier moet een stuk groen dat slecht toegankelijk is worden opgeofferd voor de bouw van een enkele woning. Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid kan toch niet gespitst zijn op kaalslag van een van de weinige groene plekken in de bebouwde kom van Helvoirt omdat iemand een stukje tuin overheeft en bereid is dit op basis van Financieel gewin, op te offeren om aan de behoefte van doorstroming te voldoen? Echt onbegrijpelijk dat de gemeente aan een dergelijk plan medewerking verleent.

## **Beoordeling gemeente Ad 6**

Het realiseren van de woning draagt bij aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de Gemeente Vught. Er is een afweging gemaakt en de gemeente is tot de conclusie gekomen dat de beoogde levensloopbestendige woning in dat kader passend is te achten. Van een kaalslag zoals wordt gesuggereerd door de initiatiefnemer is, zoals eerder gemotiveerd, geen sprake.

**7. Pagina 33 zinsnede: Verkeer. De perceelbreedte is voldoende voor het realiseren van een grondgebonden woning, met inbegrip van de bijbehorende inrit(ten). De parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Deze twee parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd.** Zienswijze: Dit onderwerp is onderbelicht in de toelichting en dient volledig uitgewerkt te worden gezien de haalbaarheid, veiligheid en realiteit. Er is hier sprake van een doodlopend steegje met een enkele rijbaan. Aan dit steegje grenzen diverse uitritten en een parallelle parkeerplaats. Er is in het steegje geen mogelijkheid tot passeren en de situatie is onoverzichtelijk waardoor achteruitrijden in dit steegje gevaarlijk kan zijn. De uitrit van de recent gebouwde woning ligt direct naast de nieuw te maken inrit en staat hier nagenoeg ook nog eens loodrecht op. In de koopacte van het perceel (van de te bouwen woning) dat destijds is opgesteld, staat omschreven dat het perceel geen achteruitgang heeft. Via Ziggo ben ik op de hoogte gebracht dat de eigenaar van het perceel met Ziggo overeen is gekomen dat een stukje grond van Ziggo kan worden overgenomen om een in-en uitrit te bewerkstelligen. Op de plankaart (in bijlage wordt gesuggereerd dat er voldoende ruimte is voor een in-en uitrit. Echter uit de door Ziggo verstrekte gegevens blijkt dat een dubbele poort gehandhaafd blijft, terwijl op de plankaart gesuggereerd wordt dat er een enkele poort blijft staan. De dubbele poort is nodig omdat Ziggo ten alle tijden met een voertuig naast het Ziggo huisje wil kunnen staan. De inrit die overblijft is ten opzichte van de kolomvoet van het huidige hekwerk, loodrecht gemeten op het steegje minder dan 2000 Met een dergelijke maatvoering kan hier toch geen sprake zijn van een serieuze (hoofd)in-

en uitrit? Hierna de verbeelding inclusief maatvoering zoals deze door Ziggo is gecommuniceerd met de eigenaar van het perceel van de beoogde woning. De verkeerssituatie en bereikbaarheid is onderbelicht terwijl dit voor een instemming vanuit de gemeente toch van doorslaggevend belang zou moeten zijn. Met een dergelijke locatiesituatie situering van de beoogde in-en uitrit dient een voertuig op het eigen terrein te kunnen draaien. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden een aanpassing van de hoeveelheid verharding en de bijbehorende afmeting van de hemelwaterinfiltratie. Daarnaast is de vraag hoe een woning met een dergelijke inrit gebouwd gaat worden. Een bouwkraan, een vrachtwagen, etc. kan het terrein niet of nauwelijks bereiken omdat de inrit te smal is. Indien een kraan wordt opgesteld in het doodlopende straatje dient de natuurtoets opnieuw plaats te vinden om opnieuw te beschouwen welke bomen wel of niet kunnen blijven staan.

## **Beoordeling gemeente Ad 7**

Met betrekking tot de inritconstructie heeft recent overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Ziggo. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over de beoogde constructie.

De verbeelding zal afgestemd worden op de definitieve perceelsgrens.

Door deze aanpassing van de plangrens wordt maximale duidelijkheid gegeven.

Zie mede de door de ons gegeven beoordeling bij zienswijze 1.

**8. Pagina 34, zinsnede: Om dit aan te tonen is een berekening van de gevolgen van het onderhavig plangebied op de natura 2000 gebieden in de wijdere omgeving van Helvoirt. Deze berekening is in de bijlage van deze toelichting opgenomen (zie Stikstofdepositie-onderzoek Torenakker Helvoirt). Uit de Aeriusscalculator volgen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plan leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een vergunning conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde.**

Zienswijze: in de berekening is geen rekening gehouden met het feit dat met de smalle inrit slecht bereikbaar is voor materieel om een woning te bouwen. In de berekening dient rekening te worden gehouden met langere doorlooptijden en inzet van groot en zwaar materieel. De berekening dient toegespitst te worden op de situatie.

**Beoordeling gemeente Ad 8:** Bij de berekening van de stikstofuitstoot hoeft geen rekening meer gehouden te worden met de bouwfase (aanpassing Wet natuurbescherming, 1 juli 2021, artikel 2.9a). Dit is in de berekening nog wel gedaan en zelfs dit leidt niet tot een uitstoot hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

**9. Pagina 35, zinsnede: alle bomen, met uitzondering van bomen 2 en vertonen gebreken waardoor ze aangemerkt zijn als risicoboorn.** Inbreng zienswijze: boomnummer 8 valt buiten de perceelgrens en is in het kader van dit onderzoek/rapport niet relevant.

#### **Beoordeling gemeente Ad 9**

Dit onderdeel wordt voor kennisgeving meegenomen.

**10. Pagina 35, zinsnede: Conclusie. Op grond van de uitgevoerde BEA en natuurwaardentoets kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de woning.**

Inbreng zienswijze: De eigenaar van het perceel is zelf natuurliefhebber en heeft middels een brief aan de Gemeenteraad van Haaren op 9 maart 2012 kenbaar gemaakt dat zijn tuin naast een 30-tal gangbare vogelsoorten een plek is waar vogels en zoogdieren graag verblijven. Met de ontwikkeling van dit plan is duidelijk dat de ontwikkeling van een woning op deze locatie vanuit financieel belang plaatsvindt. Het is bijzonder dat zo'n 9 jaar geleden diverse diersoorten zijn gesignaleerd en dat dit nu wordt afgedaan als 'De omgeving biedt potentie nest en foerageermogelijkheden voor enkele vogelsoorten. 'Het rapport is

gebaseerd op een bureaustudie en een eenmalig veldonderzoek, lijkt gezien de constatering in 2012 door de eigenaar zelf onvolledig en vraagt op diverse plekken nader onderzoek (zoals ook omschreven in het rapport). Het is het onduidelijk wat er alle bomen gaat gebeuren en in hoeverre het mogelijk is de boomkruinen te snoeien van het naastgelegen perceel. Er vindt complete kaalslag plaats en middels de rapportage wordt dat in nette bewoording gecamoufleerd. Afbeelding 14 in de rapportage het idee dat zowel op het perceel als op de naastgelegen percelen bomen gehandhaafd blijven of dat hier nieuwe bomen worden aangeplant. Middels een afbeelding zou in het rapport inzichtelijk gemaakt moeten worden welke bomen blijven staan, welke worden gekapt/gesnoeid en welke worden aangeplant. Het rapport biedt geen plan terwijl dit op deze locatie wel verwacht mag worden.

## **Beoordeling gemeente Ad 10**

De BEA en de natuurwaardentoets zijn zorgvuldig en deskundig uitgevoerd. Door de indiener van de zienswijze veronderstelde onjuistheid van het rapport is niet met een deskundig tegenrapport weerlegd Het behoud van de bomen is bij de beoordeling van punt 4 toegelicht.

## **11. Pagina 39, zinsnede: Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.**

Inbreng zienswijze: er zal een uitgebreider onderzoek plaats moeten vinden om vast te stellen of onderhavig plan in het kader van ecologie en in het kader van verkeersveiligheid verantwoord is. De recent gebouwde woning ligt momenteel prachtig in het groen en zal door de bouw van beoogde plan aanzienlijk in waarde dalen. In dit specifieke geval is het gewenst de planschade vooraf vast te stellen, dus voor een eventuele kaalslag zodat ook door de perceeleigenaar vastgesteld kan worden of het onderhavig project economisch uitvoerbaar en haalbaar is.

## **Beoordeling gemeente Ad 11**

Er is in het kader van de bestemmingsplanprocedure met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. inzake de realisatie van de plannen. Ook over vergoeding van mogelijk optredende planschade zijn in de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst afspraken gemaakt. Het project is economisch uitvoerbaar.

**12. Algemeen: De materialisatie van de woning staat niet omschreven in dit document.** Inbreng zienswijze: dit zou in het kader van beeld en kwaliteit aan moeten sluiten bij de omgeving en de recent gebouwde woning.

### **Beoordeling gemeente Ad 12**

De precieze vormgeving van de bebouwing is niet beschreven in dit bestemmingsplan. Echter het plan geeft wel kaders voor bijvoorbeeld dak- en goothoogte. Hierdoor sluit de nieuwe bebouwing aan bij de huidige bebouwing.

## **6. Conclusie**

**Gelet op het vorenstaande wordt de gemeenteraad het volgende voorgesteld.**

### **6.1.**

Zienswijze 1. De zienswijze wordt gegrond geacht.

De zienswijze een leidt een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De verbeelding zal worden gewijzigd zodat de eigendomsverhouding tussen het eigendom van Ziggo B.V. en de initiatiefnemer duidelijk is. Hierdoor zal de inritconstructie geen belemmering vormen voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van Ziggo B.V.

Zienswijze 2. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond geacht. De verbeelding dient de weergave van de eigendomsverhouding correct weer te geven. Zie hiervoor onze conclusie bij zienswijze 1. Met betrekking tot de overige in de zienswijze genoemde aspecten wordt geoordeeld dat deze ongegrond zijn te achten.



Het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt, partiele herziening Torenakker 2021' kan met inachtneming van het bovenstaande, gewijzigd wordt en vastgesteld.

*Vught, augustus 2021*

*Burgemeester en wethouders van Vught*