

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om een mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is tevoren gepubliceerd in de Staatscourant, het Klaverblad en op de gemeentelijke website.

Ook is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wolfskamerweg 20-22' toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties te weten:

1. Rijkswaterstaat;
2. Ministerie van Defensie;
3. Provincie Noord-Brabant;
4. Waterschap De Dommel;
5. Gasunie;
6. Prorail,

In deze "Nota van inspraak en vooroverleg" zijn de binnengekomen reacties opgenomen en reageren wij hierop. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven, maar zijn vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Waar een reactie ons aanleiding heeft gegeven om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota verwerkt.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is buiten het wettelijk vooroverleg. Eén inspraakreactie ingediend. Deze wordt hierna behandeld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen.

Onderdeel 1 – gebreken inspraakprocedure

1. Het perceel van de cliënt van de inspreker grenst aan het plangebied. Cliënt heeft bezwaren tegen het plan. Inspreker geeft aan dat in het Klaverblad van 5 mei 2021 is aangegeven dat het plan ter inzage is gelegd. Er staat geen termijn in het Klaverblad genoemd. Het is dus volgens indiener niet duidelijk wat het verloop van het proces is geweest. Indiener geeft aan dat de termijn nergens officieel is terug te vinden, ook niet in de publicatie van 5 mei 2021 bin het Klaverblad. Deze publicatie zet mensen dus op het verkeerde been.

Indiener geeft aan moeilijk contact met de gemeente te hebben kunnen krijgen over de procedure. Vlak voor het Pinksterweekend heeft indiener uitsluitsel kunnen krijgen over de ter inzagelegging.

2. Inspreker haalt de inspraakverordening aan: In artikel 4 eerste lid staat: “Het bestuursorgaan maakt een keuze uit de participatietreden en stelt voor welk onderwerp waarop participatie wordt verleend een procedure vast. Het bestuursorgaan maakt daarbij een keuze uit de participatietreden informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren of meebeslissen. De keuze wordt gemotiveerd.” Verder geeft het artikel enkele procedurele voorschriften. Ook kan afdeling 3.4 van de Awb van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Nergens is volgens inspreker te vinden welke procedure voor het voorontwerp van toepassing is. De officiële publicatie vermeldt dit niet en verwijst naar de gemeentelijke website, waar ook niets op terug is te vinden.

3. In het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat er een omgevingsdialoog wordt gestart voor de omgeving. Op moment van schrijven is cliënt nog niet benaderd. Indiener vindt de timing van de dialoog vreemd, aangezien de plannen in een ver stadium zijn. Volgens indiener is juist het kenmerk van een dialoog: het tijdig informeren en tijdig betrekken bij plannen.

Indiener concludeert dat de inspraakprocedure niet de schoonheidsprijs verdient en dat de procedure in strijd is met de inspraakverordening en de eisen uit de Awb. Wanneer de cliënt vroegtijdig was betrokken, had de ontwikkelaar op de hoogte kunnen zijn van deze bezwaren. Dan was er nog ruimte om recht te doen aan de belangen.

Cliënt vindt dat kwalijk. Zeker in deze tijd worden plannen niet meer alleen gemaakt. Een ontwikkelaar dient in gesprek te gaan met de omwonenden / belanghebbenden uit de omgeving. Het plan is al zeer gedetailleerd, waardoor toch een omgevingsdialoog had moeten plaatsvinden.

Onderdeel 2 – planinhoudelijke aspecten

1. Het geldende bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 10 meter toe. Het nieuwe plan maakt hoogten mogelijk van 13 en 20 meter. Dit is een verdubbeling van de huidige toegestane bouwhoogte. Volgens inspreker bevat het plan geen stedenbouwkundige onderbouwing, die deze toename moet onderbouwen. Tevens vindt inspreker dat een afweging van de belangen van de omwonenden ontbreekt.

Inspreker geeft aan dat het westelijk gelegen bestaande appartementencomplex een bouwhoogte heeft van 12 meter. Dit past in de omgeving.

2. In de toelichting wordt volgens inspreker niet onderbouwd waarom de toename van de hoogte als acceptabel wordt geacht. Cliënt vindt het namelijk niet acceptabel. Door de nieuwbouw houdt cliënt namelijk geen privacy meer over. Door de bouwhoogte van 20 meter zullen toekomstige bewoners recht in cliënt zijn tuin, slaapkamer, woonkamer en kantoorruimte kunnen kijken. Door het naastgelegen appartementencomplex heeft cliënt al privacy verloren.
3. Kennelijk is het plan zo opgesteld dat er geen aandacht is besteed aan de belangen van cliënt. Sterker nog, er ontbreekt zelf een onderzoek naar schaduwwerking. Andere onderzoeken ontbreken ook. Het nieuwe gebouw zal namelijk zon weg nemen uit de tuin. Deze tuin ligt op het oosten en de zon zal via het nieuwbouwcomplex naar het westen draaien. Zeker in het voor- en najaar (en ook de zomer) zal het complex voor schaduw zorgen. Hier is geen aandacht aan besteed.

Volgens inspreker vindt cliënt de bouwhoogte volstrekt buiten proportie en ook onacceptabel. Het woongenot zal worden aangetast door dit plan.

4. Cliënt begrijpt dat er een woningtekort is en dat er moet worden gebouwd, en dat binnenstedelijke locaties de voorkeur hebben. Daarbij dient echter wel recht te worden gedaan aan de belangen van direct omwonenden.
5. Inspreker concludeert dat het nieuwe plan wordt gedetoneerd door de bouwhoogte van de woningen aan de overkant en het westelijk gelegen appartementencomplex. De gemeente dient regie te nemen en de ontwikkelaar een plan te laten maken wat stedenbouwkundig passend is in de omgeving en dat belangen van cliënt respecteert. De gemeente had er ook op moeten toezien dat de ontwikkelaar tijdig een omgevingsdialoog voerde.

Onderdeel 3 - overig

1. Cliënt zal volgens inspreker er alles aan doen om te voorkomen dat het plan doorgaat. Hij zal daarbij gebruik maken van zijn rechten. Ook zal cliënt een planschadeclaim indienen.

Cliënt is vanzelfsprekend bereid in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om te zien hoe zijn belangen kunnen worden beschermd.

Reactie gemeente:

Onderdeel 1 – gebreken inspraakprocedure

De gemeente heeft het volgende gedaan om inwoners en belanghebbenden te informeren over het voorontwerp bestemmingsplan:

- a. Op 15 april 2021 heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd bij de informatie- en ontvangstbalie van het gemeentekantoor.
- b. De volledige publicatie stond op 14 april 2021 vermeld in weekblad het Klaverblad. In deze publicatie stond wat de procedure was en welke mogelijkheden er waren om in te spreken. Ook stond hierin naam en telefoonnummer van de behandelende ambtenaar.
- c. Digitaal was het voorontwerpbestemmingsplan onder meer ook via de gemeentelijke website raadpleegbaar.
- d. Tijdens de inzageleggingstermijn stond elke week in het Klaverblad een korte herinnering. Zo ook op 5 mei.

Bij een voorontwerpbestemmingsplan is alleen publicatie in het lokale nieuwsblad verplicht. De gemeente Vught heeft dus uitgebreid en bovenwettelijk publicitair aandacht besteed aan de inspraakmogelijkheden.

In de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan werd ook de naam en het telefoonnummer van de behandelende ambtenaar vermeld. De gemeente was dus in principe goed bereikbaar voor vragen en/of opmerkingen. Het betreurt ons dat inspreker hier blijkbaar een ander beeld bij heeft.

Op donderdag 20 mei 2021 heeft de ontwikkelaar een informatieavond gehouden voor de omwonenden van het nieuw te bouwen complex. Hierbij is cliënt inderdaad helaas niet uitgenodigd. Uw cliënt had daar wel voor uitgenodigd moeten worden. Wel heeft de ontwikkelaar na ontvangst van de inspraakreactie direct actie ondernomen en cliënt benaderd voor een eerste gesprek. Dit gesprek heeft al plaatsgevonden.

Wat betreft de participatieladder is trede “informer” van toepassing geweest. Zoals hierboven aangegeven heeft de ontwikkelaar een informatieavond gehouden en heeft de gemeente op de gebruikelijke wijze het plan gepubliceerd.

Wij concluderen dat er verder een zorgvuldige voorbereiding heeft plaatsgevonden in combinatie met een omgevingsdialoog.

Onderdeel 2 – planinhoudelijke aspecten

Het huidige bestemmingsplan maakt het inderdaad mogelijk om in het plangebied gebouwen van 10 meter hoog te realiseren. Het verschil tussen het huidige en nieuwe bestemmingsplan zit, naast de hogere bouwhoogte, ook in de afstand tot waar gebouwd kan worden van de perceelsgrens van uw cliënt. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om gebouwen te realiseren tegen de eerdergenoemde perceelsgrens. Ook kan het vrij grote bouwvlak 100% worden volgebouwd.

Het grote bouwvlak zal met het nieuwe plan verdwijnen en tegen de Wolfskamerweg komen te liggen. De gronden die grenzen aan het perceel van uw cliënt zullen worden gebruikt als parkeerplaats. Het nieuwe bouwvlak van het lagere gedeelte van het appartementencomplex komt op een minimale afstand te liggen van 25 meter van de perceelsgrens. Het hogere gedeelte van het complex ligt op een afstand van 60 meter van de perceelsgrens (tot de woning zelfs een afstand van meer dan 100 meter).

Doordat het bouwvlak door de beoogde ontwikkeling verder af komt te liggen van het perceel van cliënt, brengt de voorgenomen ontwikkeling inspreker in een gunstigere positie ten opzichte van de mogelijkheden op basis van het huidige planologische regime.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorliggend ontwerp wenselijk. Naast het plangebied is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit vier en zes bouwlagen met een hoogte-accents op de hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat. Het plangebied ligt in het verlengde van dit appartementengebouw. Een overgroot gedeelte van het complex heeft een bouwhoogte van 13 meter. Dit sluit aan op het al bestaande complex aan de westzijde. De stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt verbeterd.

Het bouwplan dat de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan bestaat uit 4 en 6 lagen met een hoogte-accents op de hoek Wolfskamerweg-Industrieweg. Door de voorgestelde gevelindeling voegt het gebouw een natuurlijke geleiding toe aan de Wolfskamerweg, richting de rotonde. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit en hiermee wordt aansluiting gezocht bij

het bestaande appartementengebouw. Samen met het bestaande appartementengebouw wordt de rand tussen het gemengde gebied en het woongebied duidelijker gemarkeerd.

1. De initiatiefnemer heeft op 16 juni 2021 beelden genomen met een drone vanaf gelijke hoogte als het voorgenomen hoogte-accent. Hieruit is vast te stellen dat enige mogelijkheid tot inkijk belemmerd wordt vanwege de reeds aanwezige groenvoorziening. Daarnaast ligt het hoogteaccent ten opzichte van de achtergevel van de woning van uw cliënt op een royale afstand van ruim 109 meter waardoor inkijk in alle redelijkheid nagenoeg uitgesloten kan worden.

De dichtstbij gelegen appartementen (4-lagen deel) waren in het plan nog voorzien van een balkon aan de noordzijde. Naar aanleiding van het gesprek met uw cliënt heeft de initiatiefnemer besloten om deze balkons uit het bouwplan te halen. Bij het dichtstbij gelegen appartement (4-lagen deel) op de 4e laag houdt de initiatiefnemer er ook rekening mee dat er geen levendige functies aan de Noordzijde worden gesitueerd. Vanwege deze aanpassing in het bouwplan wordt de mate van inkijk vanuit de dichtstbijzijnde appartementen nog verder geminimaliseerd.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer er sprake is van een stedelijke omgeving, de bestuursrechter aanneemt dat dat aan enige mate van inkijk niet valt te ontkomen (ABRS 3 april 2020, ECLI:NL:RVS:L2020:980). Mocht er toch enige sprake zijn van inkijk dan gaan wij ervanuit dat hiervoor dezelfde aanname kan worden gehanteerd.

Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om, direct aan het perceel van uw cliënt, gebouwen op te richten van 10 meter hoog. Hier kunnen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Burgerlijk Wetboek, ramen in worden gemaakt, wat inkijk mogelijk maakt. Doordat het geprojecteerde bouwvlak verder weg zal komen te liggen van het perceel van uw cliënt, wordt de kans op inkijk juist verkleind.

De gemeente en initiatiefnemer stellen daarentegen voor om een blijvende groenvoorziening te realiseren op eigen terrein, tegen de perceelsgrens van uw cliënt. Deze groenvoorziening zal winterhard zijn en hiermee de inkijk op de tuin jaarrond doen verminderen. Dit zal worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Indien de groenvoorziening niet in stand gehouden wordt, kan er handhavend worden opgetreden door de gemeente. Hiermee ontstaat er in juridische zin zekerheid dat zowel de groenvoorziening als de bescherming tegen inkijk behouden zal blijven.

De regels van het bestemmingsplan zullen naar aanleiding van deze reactie worden aangepast (toevoeging artikel 4.3.6).

2. De initiatiefnemer heeft een zonnestudie uitgevoerd om de schaduwwerking vast te kunnen stellen die door de ontwikkeling op het perceel van uw cliënt ontstaat. Gezien de ligging van de ontwikkeling t.o.v. de woning van uw cliënt zal schaduwwerking uitsluitend in de winterperiode en alleen in de ochtenduren mogelijk zijn waarbij de zon opkomt (vanuit het oosten).

Voor de zonnestudie zijn twee dagen in het jaar gereconstrueerd. Het gaat hierbij om 1 januari en 28 juni. Waarbij over het jaar gemeten op 1 januari de zon het laatst opkomt (omstreeks 08:47u) en op 28 juni de zon het vroegst opkomt (omstreeks 05:26u). Uit de zonnestudie kan worden opgemaakt dat er op 1 januari sprake kan zijn van enige schaduwwerking van zonsopkomst (08:47u) tot circa 10:07u welke toe te schrijven is aan de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling aan de Wolfskamerweg 20-22. Doordat na 1 januari de zon per week circa 15 minuten eerder op komt, wordt daarmee ook de duur van enige

schaduwwerking verkort.

Wat uit het onderzoek blijkt is dat in dezelfde periode nagenoeg de gehele schaduwwerking welke op het perceel van inspreker ontstaat, toe te rekenen is aan de reeds bestaande bebouwing van het direct ten zuiden gelegen perceel, dat niet in het beoogde plangebied ligt. Deze bebouwing zorgt in de winterperiode nagenoeg de gehele dag voor schaduwwerking op het volledige perceel (woonhuis, achtertuin met zwembad en aanbouw) van uw cliënt.

Bij de zonnestudie wordt geen rekening gehouden met reeds aanwezige erfafscheidingen zoals een hekwerk of een muur of enig aanwezige groenvoorzieningen, maar deze zijn wel degelijk aanwezig. Er mag daarom worden aangenomen dat de reeds aanwezige groene erfafscheiding met bomen ook reeds voor schaduwwerking zorgt. Met betrekking tot de zomerperiode, onderzoeksdatum 28 juni, blijkt uit het onderzoek dat op het perceel van inspreker geen enkele schaduwwerking optreedt welke zou kunnen ontstaan door de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling aan de Wolfskamerweg 20-22.

Momenteel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ter plaatse van het te ontwikkelen gebied het gehele bouwvlak (tot aan de perceelsgrens van uw cliënt) vol te bouwen. Een hoogte van maximaal 10 meter is toegestaan. Doordat het beoogde bouwvlak door de ontwikkeling verder af komt te liggen van het perceel van uw cliënt, is dit in het kader van schaduwwerking, met name in de wintermaanden een aanzienlijke verbetering te noemen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Tevens kunnen de burens van uw cliënt gebouwen oprichten tot een hoogte van 10 meter, wat gezien de zeer korte afstand grote invloed kan hebben op schaduwwerking.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

3. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen kunnen omwonenden te maken krijgen met een veranderende situatie. Ten tijde van het principeverzoek is geconcludeerd dat het voornemen onder andere stedenbouwkundig passend is.
4. Zoals eerder vermeld in de reactie is de hoogte en bebouwingsopzet vanuit stedenbouwkundig oogpunt op die locatie voorstelbaar. Ook is eerder erkend dat uw cliënt eerder bij het plan betrokken had moeten worden.

Onderdeel 3 - overig

1. Na eventueel onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan uw cliënt een verzoek indienen voor een tegemoetkoming in planschade bij de gemeente. Dat wettelijke recht wordt niet aangetast. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Zoals eerder aangegeven is de ontwikkelaar met uw cliënt in gesprek gegaan.

.

Vooroverleg

Van de volgende instanties is een vooroverlegreactie ontvangen:

1. Rijkswaterstaat, mail van 26 mei 2021;
2. Ministerie van Defensie, mail van 28 mei 2021;
3. Provincie Noord-Brabant, brief van 28 mei 2021, kenmerk C2281520/4896393;
4. Waterschap De Dommel, brief van 3 juni 2021 kenmerk Z65074/U134451;
5. Gasunie, email van 27 mei 2021;
6. Prorail, email van 26 mei 2021.

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

1. Rijkswaterstaat

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en raakt dan ook geen van onze belangen.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

2. Ministerie van Defensie

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Voor zover op basis van de beschikbare informatie kan worden beoordeeld, is er geen direct defensiebelang gemoeid met dit voorliggend plan. Vanuit Defensie geen bezwaar.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

4. Waterschap de Dommel

Samenvatting vooroverlegreactie

1. In de huidige situatie staan er twee bedrijfsgebouwen en is het perceel volledig verhard (3420 m²). In de toekomstige situatie vindt er een afname van de verharding plaats. Daarnaast wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd dat er hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen. Het uitgangspunt hierbij is 15 mm, zoals

opgenomen in het Gemeentelijk rioleringsplan. Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

5. Gasunie

Samenvatting vooroverlegreactie

1. In antwoord op uw e-mail van dd. 26 mei jl., inzake bovenvermeld onderwerp, delen wij u mede dat de afstand tussen onze leiding en uw voorgenomen plannen, zoals vermeld in de tekening, zodanig is dat er geen bezwaren zijn tegen het realiseren hiervan.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

6. ProRail

Samenvatting vooroverlegreactie

1. In deze fase van de procedure heeft ProRail geen opmerkingen op het bestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22 te Vught”.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Voorgestelde Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Paragraaf 2.2.1 (programma) is gewijzigd;
- Paragraaf 2.2.2 (bebouwing) is aangevuld;
- Paragraaf 2.2.3 (ontsluiting en parkeren) is gewijzigd;
- Paragraaf 2.2.4 (duurzaamheid) is aangevuld;
- Paragraaf 3.1.3 is gewijzigd;
- Paragraaf 3.3.3 (woonvisie) is gewijzigd;
- Paragraaf 3.3.4 (woningbouwprogramma) is gewijzigd;
- Paragraaf 4.1 (verkeer en parkeren) is gewijzigd;
- Paragraaf 4.2 (geluid) is gewijzigd;
- Paragraaf 4.8.2 (flora en fauna) is aangevuld. Tevens is een vervolgonderzoek naar vleermuizen toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan;
- Paragraaf 4.10 (water) is aangevuld;
- Er is een archeologisch onderzoek toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 4.11 is naar aanleiding hiervan aangevuld;
- Paragraaf 4.14 (explosieven) is aangevuld naar aanleiding van een onderzoek naar explosieven. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;
- Paragraaf 4.15 (m.e.r.) is aangevuld naar aanleiding van een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r. beoordeling is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan als bijlage;

- Artikel 4.3.4 van de regels is gewijzigd naar aanleiding van het concretiseren van de waterbergingsopgave;
- Paragraaf 6.2 is aangevuld naar aanleiding van de doorlopen inspraakprocedure;
- Artikel 4.3.1 is gewijzigd, naar aanleiding van het schrappen van de dure woningen;
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het plaatsen van vleermuiskasten in de nieuwbouw (artikel 4.3.5);
- Artikel 4.2.2 van de regels is aangepast naar aanleiding van de wijziging van bouwlagen;
- De regels zijn aangepast naar aanleiding van bestemmingsplan kamerverhuur, dat dit jaar is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Vught
 de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel