

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	6 augustus 2021
Ons kenmerk	OW/Z21 - 240863/UIT/21 - 443282	Verzonden	
Behandeld door			
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie Gemeentebelangen d.d. 19 juli 2021 inzake bestemmingsplan Helvoirtseweg 100 en 131		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie Gemeentebelangen zijn op 19 juli 2021 vragen gesteld met betrekking tot projecten Helvoirtseweg 100 en Helvoirtseweg 131. Onderstaand treft u de beantwoording op de vragen.

betreffende de ontwikkeling Helvoirtseweg 100, realisatie zestal levensbestendige woningen:

1. De onder 1 genoemde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor voor bedoelde locatie een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. In het coalitieakkoord is aangegeven dat er bij nieuwe initiatieven actief overleg gevoerd moet worden met de omgeving door de initiatiefnemers. Is de buurt betrokken bij de nieuwe ontwikkeling en op welke wijze? Heeft de raad de mogelijkheid gehad om kaders mee te geven?

Er zijn veel woningen gelegen rondom de projectlocatie. In het kader van omgevingsdialoog is de initiatiefnemer de buurt rondgegaan ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp. De reacties van de buurt zijn over het algemeen positief. Het verslag is eventueel op aanvraag geanonimiseerd verkrijgbaar. De directe omgeving is dus actief geïnformeerd door de initiatiefnemer. Ten tijde van de ter inzagelegging van het voorontwerp heeft de gemeente één inspraakreactie ontvangen. De beantwoording is te vinden als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.



De gemeente heeft, naast nog een advies van de veiligheidsregio, geen zienswijzen van omwonenden ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Zoals gebruikelijk bij principeverzoeken komt de raad pas bij het vaststellen van een bestemmingsplan aan zet; er is vooraf voor deze locatie niet aan de raad gevraagd om specifieke kaders mee te geven.

2. Blijkens de stukken worden er 12 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op basis van 6 vrijstaande woningen. In het bijbehorend plan zijn het echter 4 vrijstaande woningen en 2 geschakeld. Klopt de gehanteerde parkeernorm dan wel?

Toen het voormalige college in 2019 principetoestemming heeft gegeven, heeft het college als voorwaarde meegegeven dat per nieuw te bouwen woning twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit past binnen de normen die de gemeente hanteert. Voor geschakelde woningen geldt een lagere norm. Dus het verplichten van 2 parkeerplaatsen per woning pakt daarmee gunstig uit.

Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hoe is daar de parkeervoorziening voor geregeld?

Het college heeft ten tijde van het principebesluit geen specifieke uitspraak gedaan over de bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning. Dit aspect zal nog nader worden uitgezocht en indien nodig zal het bestemmingsplan worden aangepast. Dit zal dan uiteraard gebeuren voordat het plan voor vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad.

3. Door deze nieuwe ontwikkeling ontstaan er vele extra verkeersbewegingen van en naar de Helvoirtseweg. Dat verkeer dient het aanwezige fietspad te kruisen. Het zicht op de fietsers komende vanaf de nieuwe locatie is zeer beperkt. Hoe wordt de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer geborgd?

Het betreft een inrit van en naar de ontwikkeling en van het voormalig steenverwerkend bedrijf. Degenen die de inrit verlaten dienen voorrang te verlenen aan voetgangers en fietsers. Voordat men het fietspad kruist is er ruimte om te stoppen op de inrit. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er voldoende zicht op het voetpad en fietspad. Indien nodig kan men nog iets verder het voetpad oprijden voor nog meer zicht. Doordat het bedrijf wordt weg bestemd, zal er geen sprake meer zijn van vrachtverkeer in het kader van bedrijfsvoering op die locatie.

4. Deze nieuwe ontwikkeling wordt aangemerkt als 2e lijns bebouwing. Normaal gesproken werkt het college daar niet aan mee. Is het college het met de fractie van Gemeentebelangen eens dat het college met deze ontwikkeling de deur open zet naar meer 2e of 3e lijns bebouwing met het oog op de krapte op de woningmarkt?

Op deze locatie is / was een steenverwerkend bedrijf aanwezig, middenin de bebouwde kom en tussen bouwblokken waar woningen bevinden. Ten tijde van het principeverzoek heeft er over dit aspect een afweging plaatsgevonden. Het college heeft destijds beoordeeld dat het juist gunstig is om op deze locatie woningen te bouwen, omdat hiermee een milieubelastend bedrijf wordt weggesaneerd van een bijzondere locatie. Precedentwerking wordt hiermee niet verwacht aangezien het een vrij unieke situatie is.

5. In het bestuursakkoord wordt hoog ingezet op betaalbaar wonen. Welke afspraken zijn er gemaakt over de prijzen van de 6 woningen?

Het principebesluit is genomen voor het huidige bestuursakkoord. Dit project maakte ook geen onderdeel uit van de 40-40-20 beleidsdoelstelling. Wel heeft het college destijds gevraagd of differentiatie in woning categorieën mogelijk is. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het niet mogelijk was. Dit zou verklaard kunnen worden door de schaalgrootte van het project en de typen woningen die worden gebouwd.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de woningen naar verwachting te zullen aanbieden tussen €400.000 en €450.000.

Betreffende de ontwikkeling Helvoirtseweg 131, omzetten van bedrijfspand naar 2 appartementen:

1. Is de buurt adequaat betrokken bij deze nieuwe ontwikkeling en op welke wijze?

De omgeving is op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Klaverblad en op www.overheid.nl. Het staat een ieder dan vrij om de plannen in te zien. Vervolgens is het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen wederom gepubliceerd in het Klaverblad en op www.overheid.nl.

2. Waarom 2 appartementen en niet gewoon 1 woning?

Wij dienen een aanvraag te beoordelen zoals deze wordt ingediend. Voorafgaand aan de aanvraag is door de ontwikkelaar gevraagd of er een mogelijkheid is om het horecagedeelte om te zetten naar twee appartementen. Het bestemmingsplan liet al een woning toe, dus het verzoek was eigenlijk om een tweede woning te mogen toevoegen. Het omzetten van het horecagedeelte in een woning voorziet in een behoefte in Vught naar kleinschalige woonruimte. Verder past deze ontwikkeling in de visie om horeca te concentreren in en rond het centrum.

3. Voldoen deze 2 appartementen aan het bouwbesluit? Dit in verband met brandgevaar/vluchtroute.

Het bouwplan is getoetst aan de vereisten van het Bouwbesluit 2012 en voldoet aan de eisen inzake brandveiligheid en vluchtroutes.

4. Is Welstand betrokken bij deze ontwikkeling?

Het plan is meerdere malen door de welstandscommissie beoordeeld (22 december 2020, 18 januari 2021, 1 februari 2021 en 1 maart 2021). De commissie heeft ook met de aanvrager overleg gehad en aandachtspunten besproken alsmede voorstellen om tot een goed plan te komen. Na aanpassing van het plan heeft de commissie op 1 maart 2021 ingestemd met het plan.

5. Zijn er met de ontwikkelaar bij deze nieuwe ontwikkeling afspraken gemaakt over het parkeren op eigen terrein in verband met de parkeernorm? En hoe worden die ontsloten?

Het parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. Om deze reden is gekeken naar de aanvraag en is er beoordeeld of er in lijn met het geldende parkeerbeleid, op andere wijze kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij is beoordeeld dat de aanvraag voorziet in een functiewijziging van (afhaal)restaurant naar wonen (2 appartementen). Voor het (afhaal)restaurant gold een bestaande parkeerbehoefte van 13 (cafetaria) tot 28 (restaurant) parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte 3 parkeerplaatsen. Het parkeerbeleid van de gemeente Vught geeft de mogelijkheid om bij een functiewijziging 'oud voor nieuw' toe te passen. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is beduidend lager.

Verder zijn de momenten waarop de parkeerdruk in de nieuwe situatie het hoogst is beoordeeld en dat betreft de nachtperiode. In die periode is de parkeerdruk met de restaurantfunctie lager, al was het restaurant wel op meerdere dagen tot 24.00 uur geopend. In een beoordeling van de parkeerdruk is ervan uitgegaan dat de nachtelijke parkeerdruk voor het restaurant 0 is en er in de directe omgeving dus 3 vrije parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de 2 appartementen. Ook is gebleken dat in de nachtelijke periode eventuele parkeerdruk in de omgeving kan worden opgevangen, namelijk in de Van Miertstraat.

6. Worden dit koop- of huurappartementen en wat zijn de maximale koop- of huurprijzen?

Het is niet bekend of het koop- of huurappartementen worden of tegen welke prijzen. Het betreft een kleinschalig initiatief (het planologisch toevoegen van 1 extra woning) in een bestaande woonomgeving waarbij horeca wordt opgeheven. Het is beoordeeld als een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

7. De economische gevolgen van Corona zijn voor veel ondernemers desastreus. Is het college het eens met de fractie van Gemeentebelangen om de komende tijd ruimhartig om te gaan bij verzoeken, met ontwikkelingen zoals bij de Helvoirtseweg 131, waarbij bedrijfspanden/horeca kunnen worden omgezet naar woningen?

Dit betreft in principe een politiek standpunt, maar vooralsnog wordt er wel meegewerkt aan dergelijke verzoeken waarbij na beoordeling blijkt dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt ook het geldende splitsingsbeleid toegepast. Het is mede afhankelijk van de individuele situatie ter plaatse.



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester, B.A.

A handwritten signature in black ink, featuring a vertical loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

R.J. van de Mortel