

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN
“KOM HELVOIRT 2023”

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	Juli 2024
Status	Vastgesteld

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023” gedurende zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 20 december 2023 verschenen elektronisch Gemeenteblad alsmede;
- b. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- c. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid.

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Beide ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

De nota is opgedeeld in twee delen. Bij het eerste gedeelte wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Het tweede gedeelte gaat in op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Bestemmingsplan

Met het ‘bestemmingsplan’ wordt bedoeld het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Helvoirt 2023’ Het geldende bestemmingsplan ‘Kom Helvoirt’ wordt met naam genoemd.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze 1 – Lindelaan 29

- 1.1 Reclamant stelt dat er onvoldoende is beargumenteerd waarom het niet aanvaardbaar is voor het college om een bouwvlak op te nemen ter plaatse van de bestaande schuur op het betreffende perceel, kadastraal bekend als Helvoirt, sectie D met nummer 5828. Met het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' kan reclamant dan van de schuur een woning maken.

Beoordeling gemeente

Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan bouwvlakken op te nemen voor bijbehorende bouwwerken. Bouwvlakken zijn in hoofdzaak bedoeld voor hoofdgebouwen. Bijbehorende bouwwerken mogen in het bouwvlak gebouwd worden als onderdeel van het hoofdgebouw, en in het bijbouwvlak. De schuur staat op gronden die in het bestemmingsplan zijn bestemd met de bestemming 'Wonen' en tevens zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbouwvlak'.

Reclamant verwijst naar de inspraakreactie van 9 oktober 2023. In de Nota inspraak & vooroverleg Concept ontwerpbestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023' wordt verwezen naar het op 4 april 2023 negatief ingenomen principe standpunt van het college ten aanzien van het door reclamant ingediende principeverzoek voor het omzetten van de schuur naar een reguliere woning. De motivatie voor het negatieve standpunt is opgenomen in het principebesluit, die op 12 april 2023 verstuurd is aan reclamant. De volgende motivatie ligt ten grondslag aan het negatief ingenomen standpunt:

- de locatie wordt gezien als een tweedelijnsbebouwing. Hierdoor verandert de stedenbouwkundige structuur.
- het principeverzoek voorziet slechts in één woning. Hierdoor ontbreekt het aan een breder ontwikkelingsperspectief voor dit gebied.
- voor de aanleg van een ontsluiting verdwijnt er groen en dient een boom gekapt te worden.

Op 26 september 2023 heeft de portefeuillehouder in een door reclamant aangevraagd overleg nogmaals gemotiveerd uitgelegd waarom er geen medewerking wordt verleend aan het verzoek. In het gesprek is ook de woningnood en -behoefte besproken. Aangegeven is dat nieuwe woningen wenselijk zijn, maar niet op iedere locatie.

Daarnaast blijft het standpunt dat de actualisatie overwegend conserverend van karakter is. Nieuwe ontwikkelingen worden daarbij niet meegenomen. Voor het opnemen van een bouwvlak is geen ruimtelijke procedure doorlopen, daarnaast is er een negatief standpunt door het college ingenomen voor het omzetten van schuur naar woning. Het toekennen van een bouwvlak is dan ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie

De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

- 1.2 Reclamant stelt voor om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, die het mogelijk maakt om een bouwvlak aan de locatie van de schuur toe te kennen. In de wijzigingsbevoegdheid kunnen dan nadere eisen gesteld worden aan het toekennen van een bouwvlak voor de woning.

Beoordeling gemeente

Zoals in deelzienswijze 1.1 is aangegeven, wordt er geen bouwvlak op de gronden van de schuur gelegd. Een woning ter plaatse wordt niet wenselijk geacht. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van een bouwvlak onder voorwaarden is derhalve niet nodig.

Conclusie

De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. Zienswijze 2 – Catharinastraat 1

- 2.1 Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023” een passende bestemming toe te kennen aan het perceel Catharinastraat 1 waarbij rekening wordt gehouden met de geldende rechten uit het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” uit 2010 en “Kern Helvoirt 1986”. Daarbij geeft reclamant het volgende aan:

- de rechten van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' om ter plaatse dienstverlening te mogen uitoefenen één op één handhaven;
- een passend kader voor de exploitatie van (een deel van het gebouw) voor maatschappelijke voorzieningen c.q. het aanwezige medisch centrum (=herstel van het oorspronkelijk geldend gebruik en dit heft de overgangsrechtelijke situatie op).

Naar de mening van reclamant is de bestemming “Dienstverlening” zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” uit 2010 en de bestemming “Maatschappelijk” uit het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023” niet passend naar de feitelijke en rechtsgeldige situatie. Volgens reclamant zou voor het perceel de bestemming ‘Gemengd’ het meest passend zijn.

Beoordeling gemeente

In de Nota inspraak en vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Helvoirt 2023’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023” is beschreven dat de bestemming ‘Dienstverlening’ uit het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” uit 2010 niet in overeenstemming is met de bestemming ‘Openbare en bijzondere doeleinden 1’ uit het bestemmingsplan “Kom Helvoirt 1986”. Naar onze mening is de huidige bestemming “Maatschappelijk” gelijk te stellen aan de bestemming “Openbare en bijzondere doeleinden 1” uit het bestemmingsplan “Kom Helvoirt 1986”. Echter is in 2010 de afweging gemaakt om de bestemming “Dienstverlening” aan de betreffende gronden toe te kennen. Gelet op het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan is het denkbaar om nu ook weer de bestemming “Dienstverlening” op te nemen in plaats van de bestemming “Maatschappelijk”, zoals in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Helvoirt 2023”.

Reclamant geeft aan dat de bestemming “Gemengd” ook volstaat. De bestemmingen “Dienstverlening” en “Gemengd” komen grotendeels overeen als bij de bestemming “Gemengd” de functie ‘detailhandel’ wordt uitgesloten. Reclamant geeft aan dit geen bezwaar te vinden als ‘detailhandel’ wordt uitgesloten. Op deze manier blijven we overwegend conserverend bestemmen. Reclamant geeft verder aan, dat binnen de bestemming “Gemengd” al de aanduiding ‘gezondheidszorg’ bestaat (Lindelaan 30-32c). Op deze manier kan dan aan zijn rechten worden voldaan en vindt er een terechte toewijzing plaats.

Om deze reden is besloten om de bestemming van het perceel om te zetten naar ‘Gemengd’. Daarbij worden op het perceel aan Catharinastraat 1 de volgende aanduidingen opgenomen:

- de aanduiding ‘gezondheidszorg’
- de aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’.

Conclusie

De deelzienswijze wordt gegronnd geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- 2.2 Reclamant verzoekt om de aanduiding ‘bedrijfswoning’ zodanig te wijzigen dat op het adres Catharinastraat 1 ook regulier gewoond kan worden. Volgens reclamant is dit mogelijk, aangezien dit geen beoordeling behoeft. Naar de mening van reclamant is het stedenbouwkundig namelijk geen probleem wie de woning gebruikt. Ook heeft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch en functioneel geen enkel effect op de omgeving. Het effect van een bedrijfswoning is in het verleden bekeken en derhalve passend.

Beoordeling gemeente

Aan de gronden aan Catharinastraat 1 wordt de bestemming ‘Gemengd’ toegekend. Binnen de regels behorende bij de bestemming ‘Gemengd’ is in artikel 9.1 lid c bepaald, dat de gronden bestemd zijn voor ‘*wonen, in (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan*’. Op dit moment is ter plaatse van het perceel aan Catharinastraat 1 maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning kan niet rechtstreeks. Aangetoond zal moeten worden of dit mogelijk is. Zeker als overige ruimten aan derden worden verhuurd voor een bepaalde bedrijfsvoering. Als er door de hoofdbewoner geen bedrijfsmatige binding meer is, zal inzichtelijk moeten worden gemaakt of een reguliere woning daar wel passend is. Denk aan bijvoorbeeld geluid/geur/andere milieuaspecten. Dit is dan ook ter bescherming van de bedrijfsvoering door derden. Als het zover komt kan reclamant een voorbeoordeling indienen. In het bestemmingsplan is alleen binnen de bestemming “Bedrijf” de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel is dan ook geen sprake. Wel wordt de (bedrijfs)woning in heel het gebouw toegestaan in plaats van een toegewezen gedeelte van het gebouw.

Conclusie

De deelzienswijze wordt ongegronnd geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding van het bestemmingsplan

1. De aanduiding 'bijgebouwen' is aangepast naar 'specifieke bouwaanduiding - bijbouwvlak'.
2. De aanduiding 'feestzaal' is strak om de vergunde feestzaal gelegd.
3. Op diverse percelen zijn de bouwvlakken aangepast om beter aan te sluiten bij de vigerende situatie en de gehanteerde systematiek.
4. Op diverse percelen met de bestemmingen "Gemengd", "Detailhandel", "Dienstverlening" en "Maatschappelijk" is waar dit nodig was de maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentages aangegeven.
5. Voor het plangebied van bestemmingsplan "Schoorstraat 8-10, Helvoirt" is een aparte procedure doorlopen en deze is recentelijk vastgesteld. Daarom is dit plangebied niet opgenomen in het bestemmingsplan.
6. Voor het plangebied van bestemmingsplan "Huis voor Vincent, Helvoirt" is een aparte procedure doorgelopen en deze is recentelijk vastgesteld. Daarom is dit plangebied niet opgenomen in het bestemmingsplan.
7. De aanduiding 'groenblauwe mantel' is nu goed opgenomen.
8. Op diverse percelen is het bijbouwvlak aangepast om beter aan te sluiten bij de vigerende situatie en de gehanteerde systematiek.
9. Twee stroken met de bestemming "Verkeer" tegenover Valkenierstraat 13 tot en met 19 zijn gewijzigd naar de bestemming "Groen".
10. Bij percelen aan Lange Pad en het perceel aan Raamse Loop 30 zijn de 'reststroken' met de bestemming "Groen" gewijzigd naar de bestemming "Wonen" inclusief bijbouwvlak.

Regels van het bestemmingsplan

11. Er zijn diverse redactionele aanpassingen doorgevoerd.
12. In artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' toegevoegd.
13. In artikel 1 'Begrippen' zijn de begrippen 'aanbouw', 'bijgebouw', 'carport', 'overkapping' verwijderd. Deze begrippen vallen nu onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk'.
14. In artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'bijbouwvlak' toegevoegd.
15. In artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'dakkapel' aangepast van 'uit een hellend dak stekende uitbouw' naar 'uit een hellend dak stekende uitbouw omringd door het dakvlak'.
16. In artikel 1 'Begrippen' is bij het begrip 'erker' 'woning' aangepast naar '(bedrijfs)woning'.
17. In artikel 1 'Begrippen' zijn in het begrip 'uitbouw' de volgende elementen verwijderd: 'grondgebonden', 'van één bouwlaag' en 'ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling'.
18. In artikel 4.1 lid k 'Bedrijf – bestemmingsomschrijving' is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
19. In de bestemmingen is onder de regels van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' het element 'niet zijnde overkappingen en carports' verwijderd. Dit valt nu onder het begrip 'bijbehorende bouwwerk'.
20. Naast de bestemming "Wonen" is nu ook in andere bestemmingen de 'Afwijkingsbevoegdheid voor hogere terrein- en erfafscheidingen' opgenomen. Aan het artikel 'Afwijkingsbevoegdheid voor hogere terrein- en erfafscheidingen' is lid d toegevoegd: *'het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord'*.
21. In artikel 5 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is een afwijkingsbevoegdheid voor de bouwregels opgenomen.
22. In artikel 7 'Detailhandel' is artikel 7.1 lid c verwijderd, aangezien de aanduiding niet op de verbeelding voorkomt.

23. In de bestemmingen is onder de regels van ‘gebouwen’ aangegeven dat dit om ‘hoofdgebouwen’ gaat.
24. In de bestemmingen is het artikel ‘bijgebouwen’ vervangen door ‘bijbehorende bouwwerken’. Daarbij is aangegeven dat het gaat om het ‘bijbouwvlak’.
25. In de bestemmingen is het lid ‘de totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²’ aangepast naar *‘ter plaatse van de aanduiding ‘bijbouwvlak’ mag de totale oppervlakte van de bebouwing maximaal 50% van de oppervlakte van de aanduiding ‘bijbouwvlak’ bedragen zulks tot een maximum van 300m²’.*
26. In de bestemmingen is bij het artikel over ‘Erkers’ de zinsnede ‘buiten het bouwvlak’ weggehaald. Daarnaast is lid d zodanig aangepast: *‘de afstand tot aan de erfgrens evenwijdig gelegen aan de voorgevel bedraagt minimaal 3 meter.’*
27. In de bestemmingen is bij het artikel ‘Afwijken van de bouwregels’ de zinsnede ‘aan- en uitbouw’ vervangen door ‘bijbehorend bouwwerk’.
28. In de bestemmingen is bij het artikel ‘Strijdig gebruik’ het begrip ‘bijgebouwen’ vervangen door ‘bijbehorende bouwwerken’.
29. In de bestemmingen is bij het artikel ‘Wijzigingsbevoegdheid’ het begrip ‘bijgebouwvlakken’ veranderd in ‘bijbouwvlakken’.
30. Bij de bestemming “Maatschappelijk” is artikel 12.1 lid k aangepast: naar *‘ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ tevens voor wonen, met dien verstande dat per bouwvlak slechts één woning is toegestaan, tenzij op de verbeelding een ander aantal is aangegeven’.*
31. Bij de bestemming “Wonen” is artikel 17.2.3 lid c aangepast naar *‘de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,25 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven’.* Artikel 17.2.3 lid e is hiermee komen te vervallen.
32. Bij de bestemming “Wonen” is artikel 17.2.3 lid d aangepast naar *‘de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven’.* Artikel 17.2.3 lid f is hiermee komen te vervallen.
33. Bij de bestemming “Wonen” is artikel 17.2.4 lid c opgesplitst en aangepast naar *‘de hoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag’* en lid d *‘de afstand tot aan de erfgrens evenwijdig gelegen aan de voorgevel bedraagt minimaal 3 meter’.*
34. Bij de bestemming “Wonen” is bij artikel 17.3.1 lid b de volgende zinsnede toegevoegd *‘na splitsing van de bestaande woning’.*
35. Bij de bestemming “Wonen” is artikel 17.3.5 lid a aangepast naar *‘goot- en bouwhoogte’.*
36. Bij de bestemming “Wonen – woonwagenstandplaats” is artikel 18.2.2 lid c *‘de gezamenlijke oppervlakte per woonwagen mag maximaal 65 m² bedragen’* verwijderd en als volgt samengevoegd in lid a *‘het ‘bouwvlak’ en de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijbouwvlak’ mag volledig worden bebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woonwagen niet meer bedraagt dan 65 m²’.*

Toelichting van het bestemmingsplan

37. Er zijn diverse redactionele aanpassingen doorgevoerd.