

Nota inspraak & vooroverleg 'Bestemmingsplan Helvoirtseweg 207a'

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 26 oktober 2021 vier weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in het online gemeenteblad, in Het Klaverbad 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 'Helvoirtseweg 207a' toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties, te weten:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord
4. Rijkswaterstaat

In deze "Nota inspraak & vooroverleg" zijn de binnengekomen reacties opgenomen en reageren wij hierop. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven, maar vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen.

Waar een reactie ons aanleiding gaf om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota verwerkt. In deze nota zijn ook wijzigingen opgenomen die wij ambtshalve hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje "Ambtshalve wijzigingen".

Reacties

Tijdens de inspraak- en vooroverlegperiode zijn vijf reacties ingediend, waarvan vier van vooroverleginstanties. Deze zullen hierna worden behandeld.

Inspraak

Er is één inspraakreactie ontvangen:

1. Omwonende(n): brief van 25 oktober 2021.

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

Inspreker 1 – Omwonende(n)

Samenvatting inspraakreactie

1. De wijziging van kantoor- naar woonfunctie resulteert in parkeerdruk op de drie vanuit bestemmingsplan N65 te realiseren 'compensatie parkeerplaatsen' ter hoogte van Helvoirtseweg 207a. Bij behoud van de huidige kantoorfunctie is de parkeerdruk nihil door de daarvoor notarieel vastgelegde afspraken. Hierdoor vormen deze parkeerplaatsen geen redelijke compensatie meer voor het door de ombouw N65 vervallen van de parkeerfaciliteit aan de voorzijde van onze woning. Inspreker wenst dat de gemeente Vught een volwaardige alternatieve 'parkeercompensatie'-oplossing biedt, wanneer beoogde ontwikkeling doorgang vindt, bijvoorbeeld door alsnog de bestaande parkeerfaciliteit vóór de nabij gelegen woningen in stand te houden.
2. Inspreker heeft onvoldoende vertrouwen in de juistheid van de in het plan vermelde waarden van de geluidsbelastingen op de gevels van de drie nieuwe woningen. Reden hiervoor is dat deze beduidend lager zijn dan de waarden die in het bestemmingsplan N65 zijn vastgesteld voor nabijgelegen woningen, zowel vóór als na de ombouw van de N65. De zorg hierbij is dat, indien deze waarden achteraf niet juist blijken te zijn, er later alsnog aanpassingen aan de in het bestemmingsplan N65 opgenomen geluidswerende voorziening moeten worden aangebracht om aan de wet te voldoen, bijvoorbeeld door de geluidswerende voorziening dichterbij bestaande woningen aan te brengen, hoger dan 1,5 meter, breder, ander materiaal et cetera. Dit vindt de inspreker een niet aanvaardbare uitkomst. Voorstel is om, gelet op de geconstateerde verschillen met de geluidsbelasting op nabijgelegen woningen, de in het plan vermelde geluidwaarden te (laten) toetsen op juistheid.
3. Het is voor de inspreker onvoldoende duidelijk hoe in het Akoestisch Onderzoek Gevelgeluidwering de geluidsreductie door toepassing van de dove gevel berekend wordt en hoe de conclusie tot stand komt dat de maximale geluidsbelasting van 33 dB binnen de drie woningen gerealiseerd wordt. Bij de inspreker is bekend dat er met een blinde muur een reductie van maximaal circa 25 dB bereikt kan worden. Met de in het plan opgenomen waarden op de voorgevels is een blinde muur dan niet voldoende om die 33 dB te realiseren en zijn er dus aanvullende maatregelen nodig. Zorg van de inspreker is dat dit achteraf kan leiden tot aanpassingen aan de in het bestemmingsplan N65 opgenomen geluidswerende voorziening om aan de wet te voldoen.

Reactie gemeente

1. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Helvoirtseweg 207a' voorziet een wijziging van de bestemming 'Dienstverlening' naar de bestemming 'Wonen'. De parkeerbehoefte van de woningen worden conform onze normen opgelost op eigen terrein. Door de wijziging

neemt de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte af en voldoet het plan aan onze normen. Theoretisch gezien is er zodoende sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Praktisch gezien komen er drie nieuwe woningen in een voormalig kantoor. De inspreker is van mening dat de parkeerdruk toeneemt, omdat de parkeerfaciliteit van het voormalige kantoor komen te vervallen en de te realiseren openbare parkeerplaatsen met meer woningen moet worden gedeeld. De gemeente volgt deze redenatie en beseft dat hiermee gevoelsmatig wordt afgeweken van eerder gemaakte afspraken. Op basis hiervan besluit de gemeente twee openbare parkeerplaatsen toe te voegen ter hoogte van het plangebied op de Hoevenestraat. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd bij de herinrichting van het openbare gebied ten behoeve van de N65. Deze vallen dus niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In de gemeente Vught hanteren we een norm van 0,3 aan (openbare) bezoekersparkeerplaatsen per woning. Uitgaande van een tiental woningen, Vijverbosweg 2 tot en met Helvoirtseweg 207a, dat gebruik maakt van de reeds beoogde parkeerplaatsen in combinatie met de twee nieuwe parkeerplaatsen, wordt de norm ruimschoots gehaald. Daarmee concluderen we dat er op dit aspect sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Om de geluidsniveaus bij de nieuwe woningen in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de N65 is een bestemmingsplan vastgesteld waarbinnen een wegaanpassing mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan voor de N65 zijn de effecten van de wegaanpassingen in beeld gebracht. De volgende onderzoeken zijn toen uitgevoerd:
 - Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Bestemmingsplan N65 Vught - onderliggend wegennet d.d. 10 maart 2020;
 - Akoestisch onderzoek Wet milieubeheer, N65 gemeente Vught, concept d.d. 10 maart 2020.

Voor de berekeningen van de toekomstige geluidbelasting voor de Helvoirtseweg 207a zijn de uitgangspunten van deze onderzoeken overgenomen. Dat betekent dat alle voor de N65 aanbevolen maatregelen, de gedeeltelijke verdieping van de N65 in combinatie met het plaatsen van geluidschermen, onveranderd in het onderzoek voor de Helvoirtseweg 207a zijn overgenomen en dienen als basis voor onderliggend onderzoek. De berekeningen laten zien dat er sprake is van de geluidbelasting van 67-68 dB in de toekomstige situatie. In het onderzoek Wet milieubeheer, welke samen met het bestemmingsplan N65 is gepubliceerd, is te zien dat de geluidbelasting bij de woning aan de Helvoirtseweg 207 in de toekomstige situatie maximaal 67 dB bedraagt. De woningen gelegen meer richting de kruising hebben vergelijkbare geluidsniveaus. Omdat alle maatregelen zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor de N65 in het onderzoek naar de geluidbelasting binnen het plangebied zijn meegenomen, bestaat er geen gevaar dat dat de geluidbelasting onjuist berekend is. Zodoende zullen er geen aanpassingen hoeven te worden aangebracht aan de in het bestemmingsplan N65 opgenomen geluidswerende voorziening om aan de wet te voldoen.

3. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Helvoirtseweg 207a' is in artikel 3.4.2 een voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen. Hierin is opgenomen dat een vergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend wordt verleend wanneer het

binnenniveau in de woningen maximaal 33 dB bedraagt en bepaalde gevels van de woning worden uitgevoerd als dove gevel. Hierbij is van belang dat het binnenniveau geldt voor verblijfsruimten zoals bijvoorbeeld woon- en slaapkamer(s). Door ruimten, grenzend aan de dove gevel, niet in te richten als verblijfsruimten en de geluidgevoelige ruimten te realiseren aan de achterkant van de woningen, kan een binnenniveau van maximaal 33 dB in de geluidgevoelige ruimten worden gehaald. Wanneer dit niet toereikend blijkt, kunnen er ook nog extra maatregelen worden getroffen aan de gevel. Denk hierbij aan specifieke kozijnen of ventilatieopeningen. Het plan is specifiek zo gemaakt dat er geen schermen komen. Dat is namelijk niet wenselijk. In het kader van de aanpassingen van het bestemmingsplan is onderzocht hoe de gevels van de woningen uitgevoerd dienen te worden om aan de normen te kunnen voldoen. De conclusies zijn opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting Rapportage gevelgeluidwering. Uit dit onderzoek is gebleken dat de dove gevels direct voldoen aan het gestelde beoordelingskader. Voor slaapkamers zijn extra maatregelen nodig met betrekking tot de ventilatievoorzieningen. Er is aangegeven welke ventilatie voorzieningen toegepast moeten worden. Daarbij is uitgegaan van de regels zoals deze van toepassing zijn voor nieuwbouw in het Bouwbesluit 2012. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is het aannemelijk dat er kan worden voldaan aan het wettelijk kader ten aanzien van de gevelgeluidwering van de geschakelde woning en de doof uit te voeren gevel van de getransformeerde woning. De voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van de gevel worden overgenomen in de omgevingsvergunning bouwen. Zodoende zijn wij van mening dat het aannemelijk is dat een binnenniveau van 33 dB realiseerbaar is.

Op basis van de door de inspreker aangehaalde punten en een gesprek dat hierover heeft plaatsgevonden op 12 januari 2022 is er een oplegnotitie opgesteld ter verduidelijking van en als aanvulling op 'Bijlage 1 Akoestisch onderzoek' en 'Bijlage 2 Rapportage gevelgeluidwering'. Deze is te vinden als bijlage bij 'Bijlage 1 Akoestisch onderzoek'.

Vooroverleg

Er zijn vier vooroverlegreacties ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, brief van 14 september 2021, kenmerk C2285564/4949998;
2. Waterschap De Dommel; brief van 18 november 2021, kenmerk Z65840/U135767
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord, brief van 31 augustus 2021, kenmerk 2021-004925;
4. Rijkswaterstaat, mail van 13 september 2021.

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

Vooroverleginstantie 1 – Provincie Noord-Brabant

Samenvatting vooroverlegreactie

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

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Vooroverleginstantie 2 – Waterschap De Dommel

Samenvatting vooroverlegreactie

1. De planherziening staat meer bebouwing in het plangebied toe dan op dit moment aanwezig is. De plantoelichting en de bijlage Waterparagraaf beschrijven dat de eigenaren het afstromend regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding op het eigen kavel verwerken in bovengrondse bergingsvoorzieningen. De planregels bevatten een voorwaardelijke verplichting die dit borgt. Het plan heeft zodoende geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.
2. Op 1 april is de grenswaarde in de Algemene regels Waterschap De Dommel voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Het waterschap vraagt dit aan te passen in de waterparagraaf in de plantoelichting en in de bijlage Waterparagraaf.
3. De 'Voorwaardelijke verplichting waterberging' (artikel 3.4.3 van de regels) verwijst naar de waterbergings-eisen zoals berekend in de bijlage Waterparagraaf. Het waterschap adviseert de voorwaardelijke verplichting flexibeler te formuleren door aan te geven dat de hemelwaterberging dient te voldoen aan het hemelwaterbeleid van de gemeente en het waterschap. De uiteindelijke waterbergingsopgave hangt af van de daadwerkelijke inrichting van de kavels en kan zowel groter als kleiner zijn dan in de bijlage Waterparagraaf is berekend.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.
2. De grenswaarde is aangepast in paragraaf 4.11.2 van de toelichting en in paragraaf 2.2.4 van 'Bijlage 7 Waterparagraaf' die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.
3. De 'Voorwaardelijke verplichting water' (artikel 3.4.3 van de regels) is flexibeler geformuleerd.

Vooroverleginstantie 3 – Veiligheidsregio Brabant-Noord

Samenvatting vooroverlegreactie

1. In bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio heeft een aantal opmerkingen bij de verantwoording. Allereerst wordt er in paragraaf 4.1 ingegaan op de incidentscenario's en in paragraaf 4.3 op de bestrijdbaarheid. Hierin wordt aangegeven dat de brandweer in staat is om de tankwagens te koelen door de hittewerende coating. Dit geldt echter alleen voor LPG. Binnen de stofcategorie GF3 valt ook propaan. Deze vallen niet binnen de safety deal en dit betekent dat een BLEVE plaats kan vinden binnen 15 minuten. De brandweer zal zich dan richten op het ontruimen en de bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

2. Daarnaast adviseert de veiligheidsregio om de genoemde maatregelen uit paragraaf 4.2 en 4.3 over te nemen in het bestemmingsplan. Aanvullend adviseert de veiligheidsregio de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en/of zelfredzaamheid te verbeteren.
 - Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.
 - Overweeg om aan de gevels een betere brandwerendheid te realiseren tegen het scenario plasbrand.

Reactie gemeente

1. Bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast.
2. Het advies wordt overgenomen: de genoemde maatregelen die in paragraaf 4.2 en 4.3 van bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan en de door de Veiligheidsregio Brabant-Noord voorgestelde maatregelen zullen worden opgenomen in paragraaf 4.8 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Vooroverleginstantie 4 – Rijkswaterstaat

Samenvatting vooroverlegreactie

1. Het plan vormt geen belemmering voor de belangen van Rijkswaterstaat.

Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. In paragraaf '1.3 Vigerend bestemmingsplan' is een passage opgenomen over de paraplu-bestemmingsplannen met betrekking tot de aspecten parkeren en kamerverhuur.
2. In paragraaf '3.3 Gemeentelijk beleid' is het stuk over 'Woonvisie Vught 2016' komen te vervallen en is het stuk over 'Woonvisie 2022 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit' aangepast in verband met de vaststelling van de nieuwe woonvisie.
3. Naar aanleiding van de 'Oplegnotitie bij akoestisch onderzoek Helvoirtseweg 207 A te Vught' is paragraaf '4.2.2 Onderzoek' aangepast voor wat betreft de materialisatie van de gevelgeluidwering.

4. In paragraaf '4.12 Archeologie' zijn passages aangepast in verband met een nieuwe versie van het archeologisch onderzoek. Daarnaast wordt verwezen naar de verwachtingskaart met betrekking tot archeologie, die door de raad is vastgesteld in haar vergadering van 19 mei 2022.
5. In paragraaf '4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling' zijn passages aangepast in verband met het genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit.
6. In paragraaf '6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid' zijn passages aangepast in verband met de afgeronde terinzagelegging van het voorontwerp en de komende terinzagelegging van het ontwerp.
7. Paragraaf '6.2.4 Omgevingsdialoog' is aangepast, zodat deze een realistischere weergave geeft van de omgevingsdialoog zoals die gevoerd is.

Bijlagen bij de toelichting

8. Naar aanleiding van de 'Oplegnotitie bij akoestisch onderzoek Helvoirtseweg 207 A te Vught' is 'Bijlage 2 Rapportage gevelgeluidwering' aangepast.
9. In 'Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.' worden de kenmerken van het project aangevuld met de gegevens van het onderzoek naar vleermuizen.
10. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is toegevoegd aan 'Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.'.
11. Deze 'Nota van inspraak & vooroverleg' is als bijlage toegevoegd aan de stukken.

Regels

12. Het begrip 'bedrijfswoning' (artikel 1.9) is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' toegevoegd.
13. Het begrip 'dove gevel' (artikel 1.25) is naar aanleiding van de 'Oplegnotitie bij akoestisch onderzoek Helvoirtseweg 207 A te Vught' toegevoegd.
14. Het begrip 'huishouden' (artikel 1.35) is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' gewijzigd.
15. Het begrip 'wonen' (artikel 1.57) is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' toegevoegd.
16. De algemene gebruiksregels (artikel 6) worden naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' aangevuld met algemene gebruiksregels over het gebruik van de bestemming als kamergewijs bewoond pand.



Aldus besloten door het college van B&W van de gemeente Vught
in zijn vergadering van 27 juni 2022.

de secretaris (wnd),

Mr. P.M.J.C.C. van Lindt

de burgemeester,

R.J. van de Mortel