

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen uitwerkingsplan “Van de Pollstraat, Vught”

Inleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 17 mei 2018 tot en met 27 juni 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het Klaverblad en op de gemeentelijke website.

In deze “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” zijn alle ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen samengevat zijn weergegeven zijn deze wel in hun totaliteit afgewogen. Voor zover de ingekomen reacties niet volledig zijn weergegeven, betekent het dus niet dat er bij de beoordeling geen rekening mee gehouden is. Wanneer de zienswijzen ons aanleiding hebben gegeven om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota aangegeven. In deze nota staan ook wijzigingen opgenomen die wij niet naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, maar zelf hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje “ambtshalve wijzigingen”.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend en heeft de gemeente twee reacties ontvangen van overleginstanties. De zienswijze is ingediend door belangenvereniging Wakker Schoonveld. Namens de overleginstanties hebben het Waterschap Dommel- Aa en De veiligheidsregio een advies uitgebracht. Deze worden hierna behandeld.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens mogen NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet op internet worden aangeboden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon;
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak nodig is, mogen de persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden.

Indiener 1

Samenvatting zienswijze

1. De belangenvereniging Wakker Schoonveld (hierna: de vereniging) stelt dat het voortraject niet helemaal naar wens is verlopen en dat zij niet op de hoogte was van de nieuwe ontwikkeling op de locatie Schoonveld. De vereniging heeft de vaststelling van het bestemmingsplan Schoonveld 2015, waardoor deze ontwikkeling mogelijk is, gemist. De vereniging heeft destijds beroep aangetekend. Dit beroep is zonder inhoudelijke beoordeling afgewezen;
2. De vereniging is van mening dat het voorliggende bouwplan niet passend is op deze locatie. Op een door de vereniging aangedragen alternatief bouwplan is door de gemeente inhoudelijk niet gereageerd. In een gesprek met de wethouder is de toezegging gedaan dat het alternatieve bouwplan en het plan van de ontwikkelaar aan de welstandscommissie mochten worden voorgelegd. Uiteindelijk heeft de commissie alleen een vergelijking gemaakt tussen het eerste en het laatste ontwerp van de ontwikkelaar, waarbij in absolute zin geen kwaliteitsoordeel is gegeven.
3. De hoogte van het hoekgebouw past niet in het stedenbouwkundige beeld ter plaatse en past daarmee niet in de uitwerkingsplicht van artikel 14.2.f van het bestemmingsplan Schoonveld 2015. Door de steile hellingshoek van de kap ontstaat er een volwaardig bouwvolume waardoor er van een goothoogte nauwelijks sprake is. Het is hierdoor een te massaal bouwvolume. De bebouwing in de omgeving bestaat uit grondgebonden woningen in één of twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap met goot- en bouwhoogtes van 6, respectievelijk 9 meter. Op enige afstand zijn wel bouwblokken in drie bouwlagen met kap aanwezig, maar deze zijn ruim gelegen aan een park. Drie woonlagen in twee bouwlagen met kap is het maximaal toelaatbare op deze locatie.
4. Door inkijk vanaf de hogere verdiepingen vreest de vereniging voor vermindering van privacy.
5. Verhoging van het sportgebouw naar 8 meter is naar mening van de vereniging onwenselijk vanwege de belemmering van daglichttoetreding en uitzicht. De bestaande hoogte van het sportgebouw is het maximaal toelaatbare.
6. De vereniging stelt dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De huidige 18 parkeerplaatsen van het openbaar parkeerterrein plus de 2 openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen ten behoeve van de nieuw te realiseren inrit, worden op dit moment gebruikt door de basisschool De Piramide, gebruikers van de sportfaciliteit en buurtbewoners. Volgens de vereniging zijn er in de nieuwe situatie per saldo 37 parkeerplaatsen aanwezig waarvan 20 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor de nieuwe woningen en 17 ten behoeve van openbaar gebruik. De vereniging stelt dat op basis van de parkeernorm 28 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de woningen. De behoefte aan 18 parkeerplaatsen van de Piramide, buurtbewoners en de sportfaciliteit verandert niet. In de nieuwe situatie zijn er volgens de vereniging 46 parkeerplaatsen nodig, 9 meer dan nu voorzien. Daarnaast verwacht de vereniging dat de verkeersdruk op het kruispunt met de Theresialaan zal toenemen. Door het eenrichtingsverkeer zijn de nieuw te realiseren parkeerplaatsen immers niet bereikbaar vanaf de Van Heeswijkstraat. Door het terugbrengen van het aantal openbare parkeerplaatsen verwacht de vereniging dat de gevaarlijke situaties toenemen bij het halen en brengen van kinderen.
7. De vereniging geeft aan dat er enkele onvolkomenheden in de bijlagen zitten:
 - de plankaart van bijlage 3: "Archeologisch Onderzoek" is onjuist;
 - er is verschil in de vereiste bouwpeilhoogten i.v.m. waterhuishouding; in artikel 4.4.2 Waterhuishouding van het uitwerkingsplan spreekt over 4,7m boven NAP; de Watertoets (bijlage 2) over 6,3m boven NAP;
 - Van Heeswijkstraat 1 is niet opgenomen in bijlage 6 "Onderzoek Wegverkeerslawaaï".
8. De vereniging stelt dat het niet goed is dat er geen kwaliteitseisen zijn gesteld aan de ontwikkelaar. Er is geen programma van eisen voor de woonkwaliteit, geen beeldkwaliteitsplan,

geen stedenbouwkundige richtlijn, geen welstandsplicht en er zijn geen duurzaamheidseisen. Daarnaast laten de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan veel toe.

9. Er is geen speculatiebeding en geen einddatum gesteld voor de planontwikkeling. De vereniging stelt dat de maximale verkoopsom van €200.000,00 gehandhaafd kan blijven bij een kleinere woningplattegrond wat tevens resulteert in een minder omvangrijk bouwplan. De vereniging uit haar onvrede over de moeizame communicatie met de gemeente. Doordat de gemeente besloten heeft om de maximale verkoopsom met 25% te verhogen heeft de vereniging het idee dat de ontwikkelaar alle ruimte krijgt en de buurtbewoners worden genegeerd. De vereniging hoopt dat daar verandering in komt.

Reactie gemeente

Ad 1: Wij betreuren het dat de belangenvereniging het gevoel heeft dat zij in het voortraject niet voldoende betrokken is bij het eerdere plan Schoonveld. Tijdens de procedure van het voorliggende uitwerkingsplan is de gemeente, in samenwerking met de initiatiefnemer, wel met de omwonenden in gesprek geweest. Dit heeft geresulteerd in de aanpassing van het oorspronkelijke bouwvoornemen. Uiteindelijk ligt er nu een plan dat in gezamenlijkheid tot stand is gekomen en past binnen de uitwerkingsregels van Artikel 14 “Gemengd – uit te werken” van het bestemmingsplan “Schoonveld 2015”. Het bestemmingsplan Schoonveld 2015 heeft op de gebruikelijke wijze voor een ieder ter visie gelegen en is niet langer appellabel. Omdat de vereniging niet tijdig een zienswijze heeft ingediend kon de vereniging destijds geen beroep aantekenen.

Ad 2: Naar aanleiding van de bezwaren uit de buurt is het oorspronkelijke bouwplan aanzienlijk gewijzigd. Er is, binnen de kaders van de uitwerkingsplicht, afdoende rekening gehouden met de omgeving. Dat de vereniging heeft meegedacht over alternatieve plannen wordt gewaardeerd. Primair ligt het plan van de ontwikkelaar ter beoordeling voor. Het plangebied ligt, op basis van de gemeentelijke welstandsnota, in niveau 3: resterend grondgebied waarvoor geen welstandstoets geldt. Het plan van de ontwikkelaar is echter wel voorgelegd aan de Welstandcommissie en positief ontvangen.

Ad 3: De maatvoering van de nieuwe bebouwing die opgenomen is in het uitwerkingsplan, zoals goothoogte, nokhoogte en dakhelling, voldoet aan de uitwerkingsplicht en aan de begrippen en meetvoorschriften van het bestemmingsplan Schoonveld 2015. De bouwhoogte van bebouwing in de omgeving van het plangebied is gevarieerd en bestaat uit grondgebonden woningen en gestapelde woningen in één, twee of drie bouwlagen met kap. In het nieuwbouwplan komt die variatie terug waardoor het bouwplan goed aansluit op de omgeving.

Ad 4: Het hoogste punt van het bouwplan reikt tot 14 meter en betreft een klein gedeelte van het plangebied dat met minimaal 17 meter op ruime afstand is gelegen van de aangrenzende woningen. De verblijfsruimten van de appartementen zijn aan de voorzijde van het gebouw gepland. Dit is aan de Van de Pollstraat. Direct tegenover het gebouw ligt een schoolplein met daarachter de pastorietaan van de kerk. Aan de achterzijde van het appartementencomplex zijn de slaapvertrekken gepland. In de nieuwe situatie is er geen sprake van woningen die direct tegenover de nieuwbouw staan. De kortste afstand tussen de appartementen en de woningen aan de achterzijde is 17m. Van een onevenredige inkijk of privacy vermindering in de achtertuinen is geen sprake. Een gebouw van deels twee en deels drie bouwlagen met kap, is stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie.

Ad 5: De bouwhoogte van het sportgebouw voldoet aan de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan “Schoonveld 2015”. Omdat de bouwhoogte van het huidige bouwwerk in hoogte varieert is de maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Ten behoeve van het te realiseren parkeerterrein wordt het Laetentiushuis (Van de Pollstraat 3b) gesloopt. Hierdoor ontstaat er juist meer lichtinval en openheid in de achtertuinen van woningen aan de Van Heeswijkstraat. De sportvoorziening ligt, ten opzichte van de woningen aan de Van Rijckevorselstraat, aan de

noordoostzijde. Hierdoor ligt het pand qua bezonning gunstig en is er van vermindering van daglichttoetreding geen sprake.

Ad 6: Het aantal parkeerplaatsen, dat benodigd is voor de woningen en de sporthal, voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid is rekening gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren nieuwbouwplan. Hierbij is de bestaande parkeerbehoefte als uitgangspunt genomen.

Het bestaande parkeerterrein heeft 18 openbare parkeerplaatsen. Ten behoeve van de inrit naar de nieuw te realiseren parkeerplaatsen komen twee openbare parkeerplaatsen aan de rand van het plangebied te vervallen. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat hij binnen het plangebied 20 parkeerplaatsen voor de woningen en 19 openbare parkeerplaatsen aanlegt. Het bezoekersparkeren van de woningen is bij de openbareparkeerplaatsen inbegrepen. Het dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen is op basis van de aanwezigheidspercentages van de gemeentelijke nota Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 berekend. De twee parkeerplaatsen die als gevolg van de te realiseren inrit komen te vervallen worden binnen een straal van 100 meter teruggebracht in het openbare gebied. Op basis van het parkeerbeleid wordt hiermee voldaan aan de maximale acceptabele loopafstand bij onderwijsinstellingen.

Door de gelijkmatige verdeling van de parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk beter opgevangen dan nu het geval is. Binnen het plangebied worden tegenover de ingang van de school 15 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en op het parkeerterrein aan de Van Heeswijkstraat 4. De loopafstand naar de ingang van de school is door de nieuwe indeling van parkeerplaatsen korter wat de veiligheid verbetert. Parkeer- en verkeersoverlast op piekmomenten, ten gevolge van het halen en brengen van kinderen, is vergelijkbaar met de huidige situatie.

Ad 7: Met betrekking tot de opmerkingen op de bijlagen neemt het college het volgende standpunt in:

- Het archeologische onderzoek is in een eerder stadium uitgevoerd waardoor een oudere versie van het bouwplan is afgebeeld. Deze afbeelding heeft echter geen invloed op de onderzoeksresultaten, zodat van een onvolkomenheid geen sprake is;
- Artikel 4.4.2 is op dit punt niet volledig in lijn met de aanbeveling uit de watertoets. De opgenomen minimale bouwpeilhoogte zal in de regels worden aangepast van 4,7 meter naar 6,3 meter;
- Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met deze opmerking. Het onderzoek wegverkeerslawaaï is gericht op nieuwe geluidgevoelige objecten, te weten de woningen in het plangebied. De woning aan de Van Heeswijkstraat 1 valt buiten het plangebied en betreft een bestaand geluidgevoelig object.

Ad 8: Er is op een zorgvuldige manier rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het uitwerkingsplan staat beschreven hoe het nieuwbouwproject in haar omgeving wordt ingepast. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken, het straatbeeld en het kleur- en materiaalgebruik. Het is niet verplicht om stedenbouwkundige richtlijnen mee te geven. De ontwikkelaar heeft uit zorgvuldigheid het bouwplan ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie terwijl dat niet verplicht is. Het bouwplan is door de welstandscommissie akkoord bevonden. Duurzaamheidseisen zijn opgenomen in het bouwbesluit. Tijdens de aanvraag voor omgevingsvergunning zal daaraan getoetst worden.

Ad 9: In de Ontwikkel & Realisatie overeenkomst heeft de gemeente in 2016 afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het te hanteren prijspeil voor de woningen. Naar aanleiding van het gewijzigde bouwplan en de nieuwe indexerings van de maximale vrij-op-naamprijs voor dit type woningen is deze overeenkomst gewijzigd. Naast een maximale verkoopprijs voor de woningen is in de overeenkomst vastgelegd dat de ontwikkelaar op basis van het parkeerbeleid 20 parkeerplaatsen

om voor de inrichting van het plangebied de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater als uitgangspunt te nemen. Er is dan sprake van goede ontvluchtings- en bestrijdingsmogelijkheden.

Antwoord:

Initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van het aanwezige risico en handelingsperspectief. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de “Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater”. Het uitwerkingsplan wijzigt naar aanleiding van dit advies inhoudelijk niet.

Ambtshalve wijzigingen

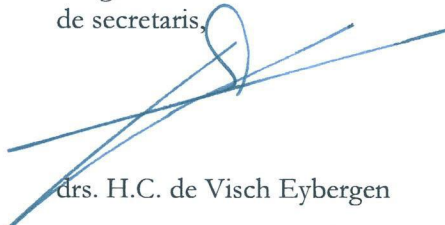
1. In artikel 3 Sport wordt het begrip infiltratie en waterberging vervangen door het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen;
2. In artikel 4.4.2 wordt het juiste bouwpeil opgenomen. (deze wijziging is gelijk aan een wijziging die naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze wordt doorgevoerd).

Vught, 18 september 2018

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,


drs. H.C. de Visch Eybergen


R.J. van de Mortel

voor bewoners en 19 openbare parkeerplaatsen moet realiseren binnen het plangebied. Onder de 19 parkeerplaatsen is het bezoekersparkeren ondergebracht voor de nieuw te bouwen woningen en appartementen.

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. in artikel 4.4.2 wordt de minimale bouwpeilhoogte aangepast van 4,7 meter naar 6,3 m +NAP;
2. in de toelichting op het uitwerkingsplan wordt aangegeven dat buiten het plangebied twee parkeerplaatsen worden aangelegd binnen een straal van 100m.

Advies van overleginstanties

Waterschap De Dommel

Het waterschap stemt in met het ontwerpuitwerkingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De uitvoering van het plan leidt tot een kleine afname van het verhard oppervlak binnen de planlocatie. Het hemelwater dat op de daken valt wordt afgevoerd via het aanwezige hemelwaterriool. Het afstromend hemelwater van de parkeerplaatsen en erfverhardingen kan ter plekke infiltreren in de tuinen en openbare groenvoorziening. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid en aan de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren. Volledigheidshalve vraagt het waterschap twee opmerkingen op de planregels te verwerken:

1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Sport is onder f. vermeld: voorzieningen voor infiltratie en waterberging. Dit begrip is niet toegelicht in artikel 1: Begrippen. Het begrip kan worden vervangen door waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals opgenomen in artikel 1 en in de bestemmingsomschrijving van artikel 4 Wonen.
2. In artikel 4.4.2 Waterhuishouding is een onjuist bouwpeil opgenomen (4,7m +NAP). Het juiste minimale bouwpeil, zoals vermeld in de watertoets, is 6,30m +NAP.

Antwoord:

Wij zijn akkoord met de voorgestelde wijzigingen op de planregels. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap wordt:

1. In artikel 3 Sport het begrip infiltratie en waterberging vervangen door het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. In artikel 4.4.2 wordt de minimale bouwpeilhoogte aangepast van 4,7 meter naar 6,30 m +NAP.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio geeft aan dat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg-Vught en van de rijkswegen A65 en A2 ligt. Volstaan kan worden met een beperkte groepsrisico verantwoording. Bij transportroutes wordt rekening gehouden met de kans op een ongeval op het spoor of de rijksweg. Een mogelijk scenario bij een ongeval is dat er een toxische wolk vrijkomt. De zelfredzaamheid in het plangebied is goed en door de eisen van het bouwbesluit zijn woningen goed geïsoleerd tegen het binnendringen van schadelijke stoffen. Het is van belang dat ramen, deuren en mechanische ventilatie afgesloten kunnen worden.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de opkomsttijd van de brandweer (ca 10 min), de bereikbaarheid van het object en de bluswatervoorziening in de omgeving van het object. In geval van een toxische wolk zal de brandweer deze proberen neer te slaan. Door de snelle verspreiding zal dit weinig effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt als matig beoordeeld.

Om het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger te vergroten adviseert de veiligheidsregio om de initiatiefnemer te verplichten om potentiële koper/huurders te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Zij kunnen deze informatie meewegen in het besluit om zich hier te vestigen. Daarnaast adviseert de veiligheidsregio