

Voorontwerpbestemmingsplan Soemeersingel – Rector Nuijtsstraat

Nota van Inspraak en Overleg

Inhoudsopgave

In deze nota zijn opgenomen de reacties uit de inspraakreactie en het overleg.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Soemeersingel – Rector Nuijtsstraat, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, vanaf 27 oktober 2014, in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 23 oktober 2014 en de Staatscourant van 23 oktober 2014. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid, voor iedereen, tot het indienen van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van de terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in het vervolg van de digitale beantwoording geen namen genoemd. In de papieren versie die ter inzage wordt gelegd zijn wel de naam en adres van de betreffende indiener van de zienswijze opgenomen.

Alle reacties zijn op tijd ingediend.

Onderstaand zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

INSPRAAK

De zienswijzen zijn in volgorde van binnenkomst als volgt opgenomen in deze beantwoording:

1. Arjan .F. Bakker Koolweg 6, Helenaveen.
2. Emile Driessen en Inge van Teeffelen, p/a Spiesberg 19, Grashoek.
3. Jan Arts, Soemeersingel 47, Helenaveen, plus aanvulling Hoeberechts advocaten, Emmasingel 38, Weert.

1. Arjan F. Bakker , Koolweg 6, Helenaveen.

Inspraakreactie

1. Specifiek bezwaar wordt gemaakt tegen de op de inrichtingsschets getekende nieuwe bomen langs de Koolweg ter hoogte van de woning Koolweg 6.
2. Meer algemeen wordt bezwaar gemaakt tegen de in de toelichting opgenomen aanbevelingen inzake de groenstructuur op de erven en in de openbare ruimte.

Standpunt

Ad 1 In het gemeentelijke Groenstructuurplan (2009) staat de volgende beleidsdoelstelling.

Citaat

In Helenaveen wordt de hiërarchie van de wegen benadrukt door de groenstructuur. De Oude Peelstraat, de Sevenumseweg, de Soemeersingel en de Helenastraat zijn de belangrijkste wegen. Belangrijk voor de toekomst is het behouden van de weg- en de vaart begeleidend boomstructuren, aangeplant na de turfwinning. De entrees van Helenaveen dienen te worden geaccentueerd door middel van bloeiende heesters.

Einde citaat

Deze beleidsdoelstelling met betrekking tot het herstel van de lanen is op de kaart Inrichtingsschets als uitgangspunt weergegeven. De inrichtingsschets is geen beplantingsplan. Ter voorkoming van misverstanden zullen de boomaanduidingen ter plaatse van in-uitritten worden verwijderd en in de legenda aan de aanduiding nieuwe laanbeplanting het woord 'indicatief' worden toegevoegd.

Ad 2 In 2009 is een stedenbouwkundige prijsvraag gehouden voor de herinrichting van de gronden die vrij zouden komen door de sloop van de kassen in het plangebied. In het winnende ontwerp (Happel en Cornelisse) wordt ervoor gepleit het groen in het plangebied 'landschappelijk' te houden en het beeld van de tuinen uit een reguliere woonwijk te voorkomen. De voorkeur gaat uit naar het planten van gebiedseigen bomen en struiken en in het bijzonder fruitbomen, zoals die in het oude Helenaveen veel in de tuinen stonden. (Deze aanbeveling is ook opgenomen in de inspraak reactie 2.)

Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan, met name:

1. *toelichting met betrekking tot de erfbepantingen;*
2. *indicatieve aanduiding laanbomen op de kaart Inrichtingsschets.*

2. Emile Driessen en Inge van Teeffelen, Spiesberg 19, Grashoek.

Inspraakreactie

Deze reactie betreft het perceel Spruitweg 8 en bevat de volgende punten.

1. De kadastrale situatie is niet actueel.
2. Gevraagd wordt het nieuwe perceel no 9353 helemaal de bestemming Wonen – Cultuur-historische waarde' te geven'.
3. Specifiek bezwaar wordt gemaakt tegen de op de inrichtingsschets getekende nieuwe bomen ter plaatse van de inritten van perceel Spruitweg 8.
4. Meer algemeen wordt bezwaar gemaakt tegen de in de toelichting opgenomen aanbevelingen inzake de groenstructuur op de erven en in de openbare ruimte.
5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de regeling met de vereiste omgevingsvergunningen binnen de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone'. Men wil naar eigen inzicht planten met gebiedseigen begroeiing en fruitbomen.

Standpunt

Ad 1 De kadastrale ondergrond is geactualiseerd.

Ad 2 Het is gebruikelijk in bestemmingsplannen de bestaande woonerven/percelen een woonbestemming te geven overeenkomstig de bestaande situatie. De eigendomssituatie is daarbij niet bepalend. Een agrarische bestemming sluit het gebruik gerelateerd aan een burgerwoning als boomgaard of weide voor kleinvee niet uit

Ad 3 Met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar het standpunt ad 1 in de inspraakreactie 1.

Ad 4 Met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar het standpunt ad 2 in de inspraakreactie 1.

Ad 5 De aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone /watersystemen' geldt voor de gehele oost- en zuidrand van de Helenavaart. Deze aanduiding vloeit verplicht voort uit de provinciale Verordening ruimte, waarin de Helenavaart als ecologische verbindingszone is opgenomen. De essentie van de beperkingen is dat zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding geen nieuwe bebouwing of verharding van meer dan 100 m² is toegestaan. Vanuit deze aanduiding vloeien geen specifieke eisen ten aanzien van de begroeiing voort.

Aanpassing

De zienswijze geeft aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen met name:

1. *actualisering kadastrale situatie Spruitweg 8;*
2. *aanpassingen toelichting met betrekking tot erfbeplanting conform inspraakreactie 1.*

3 Jan Arts, Soemeersingel 47, Helenaveen, met aanvulling brief Hoeberechts advocaten, Weert.

Inspiraakreactie

1. Ter vermijding van nadelige effecten op het transportbedrijf wordt verzocht geen bedrijfsbelemmerende ontwikkelingen te situeren binnen de voor het bedrijf geldende hinderafstand van 100 m.
2. Met name wordt gevreesd voor woningbouw op de gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf Rector Nuijtsstraat 12.

Standpunt

Ad 1 Het bedrijf Jan Arts is als bestaand bedrijf bestemd. Van toepassing is de vigerende bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom Helenaveen, 1^e herziening.

Het bestaande bedrijfsperceel heeft een omvang van 4832 m² Hierop staat een bedrijfswoning met een aangebouwd bedrijfsgebouw.

De bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouw voor kantoor en onderhoud is als 'Wonen – met cultuurhistorische waarde' bestemd. Het aangebouwde bedrijfsgebouw heeft een oppervlak van ca. 175 m² bvo.

Bij de bestaande bedrijfssituatie behoort een hindercirkel van 100 m uitgaande van transportbedrijven met5 een oppervlak vanaf 1000 m². Binnen deze 100 m zijn geen nieuwe ontwikkelingen gelegen.

Ad 2 In voorliggend plan is geen woonbebouwing voorzien op de gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf Rector Nuijtsstraat 12. De geplande nieuwe woningen liggen op een afstand van minimaal 250 m van het bedrijfsperceel Jan Arts.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de bestaande situatie toelichting en kaart 1. De hindercirkel van het bestaande bedrijf wordt 100 m in plaats van 50 m.

OVERLEG

In het kader van het overleg zijn de volgende reacties ontvangen.

1. Verslag Monumentencommissie 20 oktober 2014.
2. Reactie provincie Noord-Brabant, 3 december 2014.

1 Verslag Monumenten Commissie gemeente Deurne.

Reactie

1. De commissie stemt in met het plan, inclusief de situering van de 3 nieuwe woningen.
2. Inzake de vertaling van het plan naar de verbeelding en de regels adviseert de commissie een strakkere regeling overeenkomstig de systematiek van het moederplan Kom Helenaveen. Met name:
 - 2.1. De nokrichting voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen vastleggen (art 7.2.2.e en n)
 - Bij de nieuwe woningen: (art 7.2.2.h.) als afstand tot de perceelgrens 9,5 meter aanhouden i.p.v. 7 meter (vergelijkbaar met Soemeersingel 21)
 - Bij bijgebouwen: (art. 7.2.3.b) de afstand tot een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van de woning laten aansluiten bij de verbeelding op blz. 42.
 - Bij bijgebouwen: (art 7.2.3.g.) Erkers, entreeportalen etc. slechts aan 1 zijde van de woning toestaan.
 - Bij bijgebouwen: (art 7.2.3.j.) aan en uitbouwen mogen plat worden afgedekt. De vrijstaande bijgebouwen moeten worden voorzien van een dak.
 - Bij bijgebouwen: (art 7.2.3.k.) tuinhuisjes buiten het vlak “zone vrijstaande bijgebouwen” zoals aangegeven op blz. 42 is akkoord.
 - 2.2. Ten aanzien van de zones voor bijgebouwen adviseert de commissie deze niet alleen verbaal te regelen, maar ook op de plankaart aan te geven (conform moederplan bestemmingsplan “Kom Helenaveen”). Hierdoor ontstaat naar alle partijen meer duidelijkheid vooraf en worden zij achteraf niet geconfronteerd met nadere eisen. Dit om de te stellen andere eisen tot een minimum te beperken.
 - 2.3. Ook wordt aandacht gevraagd voor het karakter van de openbare inrichting en tuinen (inclusief de erfafscheidingen). Dit omdat deze mede sterk het karakter van het gebied bepalen. Een goede aanvulling is bijvoorbeeld het herstellen van de fruittuin ter plekke van de nieuw te realiseren woningen. De fruittuin is een cultuurhistorisch en beeldbepalend element. Indien het publiekrechtelijk niet te regelen is kan de verkopende partij hier wellicht privaatrechtelijk afspraken over maken. Bijvoorbeeld minimaal 2 fruitbomen per perceel aanplanten en verder enkele fruitbomen aanplanten buiten de te verkopen percelen.
 - 2.4. Verder is binnen dit plan voor de bestaande woningen geen sloopbescherming opgenomen. De commissie pleit dit wel te doen aangezien sloop zonder nieuwbouw de structuur van Helenaveen teveel kan aanlasten.

Standpunt

- Ad 2.1. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt minimaal 7,5 m.*
- Ad 2.2. Omdat de plaats van de drie nieuwe woningen nog niet definitief vaststaat wordt dit punt niet overgenomen. Wel wordt een gevellijn opgenomen, waarin de voorgevel verplicht geplaatst moet worden. De afmetingen van het bouwvlak worden vastgelegd maar er blijft een mogelijkheid van verschuiven langs de gevellijn.*
- Ad 2.3. Naar aanleiding van deze opmerking is het stedenbouwkundige plan aangepast. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de tuinen van de nieuwe woningen zal ernaar gestreefd worden te refereren aan de historische fruittuin. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten.*
- 1 In de voor- en achtertuinen van de drie nieuwe woningen worden een aantal fruitbomen geplant, waarvan in ieder geval een drietal in de voortuin van iedere woning.*
 - 2 Langs de perceelgrens van het bestaande woonperceel Soemeersingel 21 en de eerste nieuwe woning worden extra fruitbomen geplant, en wel een volle rij vanaf de Rector Nuijtsstraat tot aan de achterzijde van het nieuwe woonperceel en een tweede rij parallel daaraan vanaf de achterkant van de nieuwe woning.*
 - 3 De fruitbomen worden beheerd door de bewoners.*
 - 4 De aanplant en instandhouding wordt gewaarborgd door een combinatie van de juridische regeling in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) en de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en ASR.*
- Ad 2.4 Deze reactie geeft aanleiding het vigerende artikel 18 Waardevolle bebouwing (medebestemming) ook in voorliggend plan op te nemen met name voor de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Wonen met cultuurhistorische waarde'.*

Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, en wel de toelichting, de regels en de verbeelding overeenkomstig bovengenoemde punten.

2. Provincie Noord Brabant

Inspiraakreactie

De reactie houdt in dat de provincie met het bestemmingsplan instemt voor wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten in het plangebied. Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie wordt een voorbehoud gemaakt.

1. Op provinciaal niveau komen de cultuur-historische waarden van Helenaveen tot uiting in de aanduiding cultuurhistorisch vlak in de Verordening ruimte. De cultuurhistorische 'erfenis' bevat onder meer een fruittuin. In deze fruittuin zijn drie nieuwe woningen gepland. Dit staat op gespannen voet met de cultuurhistorische belangen. In de onderbouwing ontbreekt een voldoende afweging waarom de woningbouw moet prevaleren boven de mogelijkheden de cultuurhistorische waarden beter te beschermen of te ontwikkelen.

Standpunt

Met betrekking tot de reactie van de provincie, overweegt de gemeente als volgt:

- a. *In de bestaande situatie zijn geen restanten van de oorspronkelijke fruittuin meer aanwezig. Tot voor kort stond hier de gesloopte grote tuinbouwkas van 11.000 m² die ca. 1960 is gebouwd.*
- b. *Er is geen economische basis de fruittuinen als zodanig te herstellen*
- c. *Uit een vergelijking van oude top-kaarten blijkt dat de historische fruittuin qua verkaveling voorkomt op de kaarten 1905 en 1926, maar dat de verkaveling goeddeels verdwenen is op de kaart 1938. Overigens is het bijzonder dat de fruittuin verkaveld is overeenkomstig grootte kavels als overige historische kavels langs de Helenavaart. Op de top-kaart 1905 staat reeds een woning op een kavel fruittuin ter plaatse van Soemeersingel 21. De huidige woning is in 1920 gebouwd. De vraag dringt zich op of het gebruik als fruittuinen niet een vorm van 'tussentijdsgebruik' is geweest in afwachting van uitgifte voor keuterboerderijen.*
- d. *De drie nieuwe woningen komen op een plek die eerder bebouwd was, namelijk de recent gesloopte kas.*
- e. *De Soemeersingel is tot aan de protestantse kerk redelijk intensief bebouwd. De protestantse kerk ligt weliswaar aan de Soemeersingel, maar door de haakse bochten in de weg min of meer aan het einde van de historische ruimtelijke as kerk – directeursvilla. De Rector Nuijtsstraat ligt in het verlengde van de Soemeersingel. Door de woningen te situeren op de voorgestelde locatie wordt het bebouwingslint op een logische wijze uitgebreid. Het elders bouwen van de drie woningen past minder logisch in de structuur van Helenaveen. (Bij deze optie wordt het meest aangesloten bij de structuur van 1905). Voor de drie woningen zijn geen betere alternatieven aanwezig.*
- f. *Daarnaast is het aantal woningen ter plekke beperkt (3 stuks) en staan de woningen met ruime afstand uit elkaar zodat het achterliggende landschap en de oorspronkelijke openheid nog goed voelbaar is en blijft (in de regels is namelijk opgenomen dat er een minimale afstand tussen de woningen 15 meter moet zijn). In een eerder gezamenlijk*

plan gemeente/provincie voor Ruimte-voor-ruimte woningen waren in het plangebied 13 nieuwe woningen plus een woonzorg boerderij gepland

- g. De gemeentelijke monumentencommissie stemt in met de positie van de drie nieuwe woningen. Wel vraagt deze commissie aandacht voor citaat:*

het karakter van de openbare inrichting en tuinen (inclusief de erfafscheidingen). Dit omdat deze mede sterk het karakter van het gebied bepalen. Een goede aanvulling is bijvoorbeeld het herstellen van de fruittuin ter plekke van de nieuw te realiseren woningen. De fruittuin is een cultuurhistorisch een beeldbepalend element indien het publiekrechtelijk niet te regelen is kan de verkopende partij hier wellicht privaatrechtelijk afspraken over maken. Bijvoorbeeld minimaal 2 fruitbomen per perceel aanplanten en verder enkele fruitbomen aanplanten buiten de te verkopen percelen.

einde citaat

- h. Overeenkomstig het advies van de gemeentelijke monumentencommissie zal bij de inrichting van de openbare ruimte en de tuinen van de nieuwe woningen gerefereerd worden aan de historische fruittuin. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten.*

- 1 In de voor- en achtertuinen van de drie nieuwe woningen worden een aantal fruitbomen geplant; waarvan in ieder geval een drietal in de voortuin van iedere woning.*
- 2 Langs de perceelgrens van het bestaande woonperceel Soemeersingel 21 en de eerste nieuwe woning worden extra fruitbomen geplant en wel een volle rij vanaf de Rector Nuijtsstraat tot aan de achterzijde nieuwe woonperceel en een tweede rij parallel daaraan vanaf de achterkant van de nieuwe woning.*
- 3 De fruitbomen worden beheerd door de bewoners.*
- 4 De aanplant en instandhouding wordt gewaarborgd door een combinatie van de juridische regeling in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) en de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en ASR.*

Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

De toelichting, verbeelding en regels zullen worden aangepast aan de hiervoor genoemde punten.