

Behorende bij het besluit
van de raad d.d. 12-4-2
mij bekend, de raadsgriffier



NOTA

van

ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

"VINCENT VAN GOGHPLEIN, HELVOIRT"

1 Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locatie Vincent van Goghplein in Helvoirt is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Deze herontwikkeling voorziet in de sloop van de huidige bebouwing dat ligt tussen Achterstraat 49, Vincent van Goghplein en Burg. Van den Hurkstraat 14. Het na de sloop vrijgekomen gebied wordt herontwikkeld met respectievelijk 3.260 m² commerciële ruimte en 297 m² zakelijke ruimte op de begane grond en totaal 33 woningen op de verdiepingen. Daarnaast voorziet het plan in de herinrichting van het openbaar gebied aan Vincent van Goghplein.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder is het ontwerp geplaatst op de website van de gemeente Haaren en op ruimtelijkplannen.nl. Deze periode liep van 12 januari t/m 22 februari 2012. Binnen deze periode kon mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan kenbaar worden gemaakt.

Deze nota is een eindverslag van deze zienswijzenprocedure. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van het plangebied en een weergave van de gevoerde procedure. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en laatste hoofdstuk wordt in een conclusie aangegeven welke inhoudelijke gevolgen de zienswijzen hebben voor het ter inzage gelegde ontwerpplan.

2 Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt" zijn in totaal 3 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen.

**1. J. Sterke, [REDACTED] d.d. 23-01-2012
(ingekomen 26-01-2012).**

- Door de hoogte van de geplande bouw aan de Burg. van den Hurkstraat wordt gevreesd voor aantasting van de privacy als gevolg van inkijk in de woning door de bewoners van de appartementen. De afstand van zijn woning tot aan de nieuwe erfgrens bedraagt 11 meter.
- Hij vreest overlast door bevoorrading van de Action als gevolg van grote opleggers tegenover zijn woning gedurende 4 of 5 keer per week rond 7 uur 's ochtends.
- Door de hoogte van de geplande bouw aan de Burg. van den Hurkstraat wordt zijn uitzicht (op de bomen aan de Achterstraat) geheel ontnomen.
- Hij beweert dat na 7 uur 's avonds er geen zonlicht meer in de woning komt.
- De voorgenomen ontwikkeling leidt tot waardevermindering van zijn woning.

2. Waterschap De Dommel (mondelinge zienswijze ingebracht d.d. 25-01-2012).

- De toename aan verhard oppervlak en de bijbehorende bergingsopgave in de toelichting van het bestemmingsplan en het geohydrologisch onderzoek komen niet overeen. Daarnaast worden de verkeerde uitgangspunten gehanteerd. De juiste opgave is 64m3 voor het bestaande verhard oppervlak en HNO voor de toename aan verhard oppervlak. Ik verzoek u dit in het plan te wijzigen.
- Onduidelijk is welke bergingsvoorziening wordt gerealiseerd. Kratjes en een groen dak worden als optie omschreven, maar hierin is nog geen keuze gemaakt. Ik verzoek u dit te verduidelijken en verzoek u in de bestemmingsomschrijvingen te borgen dat alle bergingsopties door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3. P.W.J. Slippens, [REDACTED] d.d. 10-02-2012 (ingekomen 15-02-2012).

- Gevreesd wordt dat door de uitbreiding het aantal vierkante meters aan commerciële ruimte er een overaanbod aan "supermarktruimte" ontstaat in Helvoirt.
- Mochten de vrijkomende meters in het onroerend goed aan Achterstraat 18-20 niet als supermarkt gevuld kunnen worden doet dit aanzienlijke afbreuk aan de functie en waarde van het pand. Reclamant kan de

invloed van de ontwikkeling van het Vincent van Goghplein op voornoemde panden aan de Achterstraat niet overzien.

- Uit de stukken blijkt niet dat de supermarktbestemming van de locatie aan Achterstraat 18-20 volledig wordt gehandhaafd. Gevraagd wordt om een bevestiging dat genoemde locatie de huidige bestemming behoudt.

Opmerking

SRK Rechtsbijstand heeft namens mevrouw M.H. Aken-Bertens, Burg. van den Hurkstraat 14, Helvoirt een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is ingekomen op 22 februari 2012. Op 4 april 2012 is van SKR namens mevrouw Aken een brief binnengekomen waarin de zienswijze wordt ingetrokken. Deze zienswijze is bij de besluitvorming buiten beschouwing gelaten.

Standpunt op ingediende zienswijzen

1. J. Sterke

- Privacy: de geplande woningen zijn allemaal georiënteerd op de openbare ruimte (Achterstraat/Vincent van Goghplein/Burg. van den Hurkstraat). Alle slaapkamers grenzen aan het binnengebied, waardoor de privacy van de omwonenden is gewaarborgd.
De galerijontsluiting en daktuin zijn al op een aantal kritische punten naar de omliggende percelen afgeschermd.
- Aantasting uitzicht: de bebouwing aan de Burg. van den Hurkstraat wordt hoger dan de huidige bebouwing maar niet hoger dan de aansluitende woningen. De geplande hoogte van de bebouwing past binnen het stedelijk (centrum)gebied. Bovendien bedraagt de afstand van de nieuwe bebouwingsgrens tot de woning van betrokkene ongeveer 20 meter. Deze afstand achten wij voldoende voor een ontwikkeling binnen een stedelijk gebied.
- Bezonning: ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd (rapport 20-10-2012). Uit deze studie blijkt, dat in de periode tussen november en februari vanaf 16.00 uur schaduw op de voorgevel valt van het object Burg. van den Hurkstraat. In deze studie zijn de consequenties van de schaduwwerking om 19.00 uur niet in beeld gebracht. Schaduwwerking in de avonduren op de voorgevel wordt acceptabel geacht. Uit het onderzoek blijkt dat in de achtertuin ná 16.00 uur in juni al schaduwwerking wordt veroorzaakt door de woning van reclamant zelf.
- Bevoorrading Action: bevoorrading van de huidige vestiging van de Action aan het Vincent van Goghplein gebeurt nu ook al aan de Burg. van den Hurkstraat. In de nieuwe situatie blijft dit zo. In de nieuwe situatie wordt wel voorzien in een loshaven. Hierdoor vindt laden en lossen buiten de rijbaan plaats en verder van de gevels van de woningen aan de oneven zijde van de Burg. van den Hurkstraat.
- Waardevermindering woning: voor alle omliggende percelen en panden is een planschade-analyse opgesteld. In het geval dat werkelijk schade wordt geleden als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden dan wordt deze schade vergoed.

De zienswijze is binnen de termijn van tervisieligging ontvangen en derhalve **ontvankelijk**.

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt **ongegrond** geacht.

2. Waterschap De Dommel

- Onjuiste weergave bergingsopgave: voor het bestaande verhard oppervlak is op pagina 35 van de toelichting een juiste bergingsopgave van 64 m³ opgenomen. Voor de toename van het verhard oppervlak is een bergingsopgave opgenomen van 29 m³. Op basis van de HNO-tool behoort deze opgave 38 m³ te zijn. De totale wateropgave is daarom geen 93 m³ maar 102 m³. Dit wordt aangepast in de toelichting.
- Onduidelijkheid keuze bergingsvoorziening: in het ontwerpbestemmingsplan is nog geen keuze gemaakt in de definitieve oplossing voor de waterberging. Op bladzijde 36 van de toelichting zijn 3 oplossingsmogelijkheden aangegeven. Infiltratiekratten en/of het watershellsysteem en/of aansluiting op het toekomstig HWA stelsel in de Achterstraat en de waterberging afkopen. Alle 3 de oplossingsrichtingen zijn juridisch verankerd in de bestemmingsregels voor de aanduiding "Gemengd" en "Verkeer". Een definitieve keuze wordt in een later stadium gemaakt. Hiervoor wordt in overleg getreden met het waterschap. Aanpassing van de bestemmingsregels is niet nodig.

De zienswijze is binnen de termijn van tervisieligging ontvangen en derhalve **ontvankelijk**.

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel "Water" en wordt gedeeltelijk **gegrond** geacht.

3. P.J.W. Slippens

- Vrees voor overaanbod aan supermarktruimte: in het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. De resultaten van dit DPO zijn vastgelegd in het rapport "Vincent van Goghplein winkelstudie" d.d. 11 augustus 2010. In dit rapport is een distributieve toets uitgevoerd voor zowel de dagelijkse sector, de supermarktsector en de niet-dagelijkse sector. In dit onderzoek is rekening gehouden met de beoogde ontwikkeling aan het Vincent van Goghplein: ca. 1.200 m² b.v.o. t.b.v. verplaatsing en schaalvergroting Aldi, ca. 1.200 m² b.v.o. voor de hervestiging en schaalvergroting van een Action, ca. 150 m² voor een Rabobank en ca. 1.130 m² voor overige commerciële functies. Uit het onderzoek blijkt, dat binnen de kern Helvoirt voor de dagelijkse sector op basis van de huidige distributieve situatie sprake is van een beperkte uitbreidingsruimte met als horizon 2015. Verder blijkt voor de supermarktsector dat bij ruimtelijke verbetering van de aanbodstructuur in deze sector in de toekomst rekening kan worden gehouden met een

toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevloeiing.

Er wordt een toename van de distributieve ruimte in de supermarktsector in Helvoirt voorzien.

- Afbreuk aan functie en waarde onroerend goed Achterstraat 18-20: door de beoogde verplaatsing van de Aldi ontstaat ruimte voor de beide gevestigde supermarkten (dus ook voor de C1000) om een ruimtelijke verbeterslag te maken. Hierdoor kunnen zowel de Aldi als de C1000 meer toekomstbestendig worden gemaakt. Op basis van het bestemmingsplan "Kom Helvoirt" is er geen verplichting om de vrijkomende ruimte geheel te vullen met een supermarkt. Op de locatie Achterstraat 18-20 ligt de bestemming "Gemengd". De voor deze bestemming aangewezen gronden mogen op de begane grond in ieder geval worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening en wonen. Het geldende bestemmingsplan biedt voldoende exploitatiemogelijkheden voor de panden aan Achterstraat 18-20.
- Handhaving bestemming locatie Achterstraat 18-20: de locatie Achterstraat 18-20 valt niet binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt". Voor deze locatie blijft na vaststelling van het bestemmingsplan het plan "Kom Helvoirt" onverkort gelden.

De zienswijze is binnen de termijn van tervisieligging ontvangen en derhalve **ontvankelijk**.

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt **ongegrond** geacht.

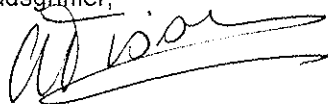
3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt" worden de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp voorgesteld.

*De op pagina 35 van paragraaf 3.3.5 van de toelichting opgenomen bergingsopgave van 29 m³ voor de toename aan verharding wordt gewijzigd in 38 m³. Als gevolg hiervan wijzigt de totale bergingsopgave van 93 m³ in **102 m³**.*

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren nummer van 12 april 2011

Mij bekend,
Raadsgriffier,



Anja Tissen

Bijlagen:

- 1 Zienswijze J. Sterke d.d. 23 januari 2012**
- 2 Zienswijze waterschap De Dommel d.d.
25 januari 2012**
- 3 Zienswijze P.J.W. Slippens d.d. 10 februari 2012**

L.S. myn Heeren.

Helvoirt 23/1-012

Op 19/1-2013

Heb ik de stukken ontwerpbestemmingen-
Plan Vincent v. Goghplein Helvoirt
op nieuw doorgezien. Toen deze

Neer ter inzage lagen

Mijn ingediende bezwaarschrift 9/2 2011
blyft overeind.

De afstand van onze woning erf grond
tot bebouwing van Goghplein
bedraagt 11 meter

Hierby komt nog by dat pal

Legeover onze woning in parkeerhove
komt te liggen

Voer Extion bevoorradig grote opleggers

Dese komt dikwyls rond 7 uur smorgens
op eerder

Laden en lossen in in woonwylte

dikwyls 6 of 5 keer per week

Na 7 uur s'vonds geen zon licht
meer in onze woning

Geen uitzicht op mooie boom parky
in Achterster

Dus weldege lyke een horizon verhuiling

Volgens ons maxien wel in grote

Weerde vermindering van onze woning

Ook nog toenemende verkeersbevoer

Wilt u my in ontvangste bewys toesturen
van dit hernieuwde bezwaarschrift

GEMEENTE Helvoirt
Zaak

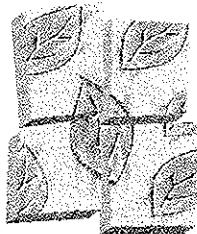
J. Spierke

26 JAN. 2012

Document
Behandeling

2289

Gedee e.



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Verslag mondelinge zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt"

Datum : 25 januari 2012
Gesprekspartners : Jeroen van Baren (gemeente Haaren) en Nanette van der Ven (WS De Dommel)
Naam/adres klant : Waterschap De Dommel
Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt"

Korte, zakelijke weergave mondelinge zienswijze

Tijdens het watertoetsoverleg op 25 maart 2012 maakt waterschap "De Dommel" gebruik van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan "Vincent van Goghplein, Helvoirt"

Het ontwerpplan is op 4 januari 2012 door het waterschap ontvangen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 12 januari t/m 22 februari 2012 ter visie gelegen. Binnen deze termijn konden mondeling of schriftelijk zienswijzen op het ontwerp worden ongediend.

De zienswijze van waterschap "De Dommel" op het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt.

1. De toename aan verhard oppervlak en de bijbehorende bergingsopgave in de toelichting van het bestemmingsplan en het geohydrologisch onderzoek komen niet overeen. Daarnaast worden de verkeerde uitgangspunten gehanteerd. De juiste opgave is 64m³ voor het bestaande verhard oppervlak en HNO voor de toename aan verhard oppervlak. Ik verzoek u dit in het plan te wijzigen.
2. Onduidelijk is welke bergingsvoorziening wordt gerealiseerd. Kratjes en een groen dak worden als optie omschreven, maar hierin is nog geen keuze gemaakt. Ik verzoek u dit te verduidelijken en verzoek u in de bestemmingsomschrijvingen te borgen dat alle bergingsopties door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Verzocht wordt om deze twee punten nader uit te werken in het definitieve bestemmingsplan.

GEMEENTE HAAREN
Zaak

15 FEB. 2012

Door .. 2723
Behandeling ..

Gemeente Haaren
t.a.v. de heer A. Engels
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Eindhoven, 10 februari 2012

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vincent van Goghplein te Helvoirt

Geachte heer Engels,

Hedenmorgen heb ik u telefonisch gesproken inzake bovengenoemde ontwikkeling te Helvoirt.

Ik ben de eigenaar van de supermarktllocatie aan de Achterstraat 18-20 te Helvoirt waar thans de C1000 en Aldi zijn gehuisvest.

Ik juich de nieuwe ontwikkeling van de centrumlocatie toe maar ik ben anderzijds ongerust over de uitbreiding van het aantal 'supermarktmeters' voor een plaats met een omvang als Helvoirt.

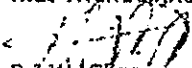
Uit de in opdracht van de gemeente gepleegde onderzoeken blijkt dat een verplaatsing van de Aldi tot de mogelijkheden behoort en dat daarmee de Aldi en de C1000 haar activiteiten op de nieuwe locatie respectievelijk huidige locatie kunnen voortzetten. Echter, indien het aantal meters dat Aldi achter laat om wat voor reden dan ook niet kan worden bestemd als supermarkt dan zal dat aanzienlijk afbreuk doen aan de functie alsmede de waarde van het onderliggende onroerend goed. Dan zal ik mij logischerwijs verzetten tegen het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en bezwaar aantekenen.

Mijn vraag is daarom wat de invloed is van het ontwerpbestemmingsplan en dan metname de uitbreiding van het aantal supermarktmeters in relatie tot de locatie Achterstraat 18-20.

In de stukken zie ik niet terug dat voor de locatie aan de Achterstraat een volledige supermarktbestemming wordt gehandhaafd. Kunt u mij daarom bevestigen dat het deze bestemming volledig zal behouden. Ik ga hier overigens vanuit, zeker gezien het feit dat Aldi middels een onderhuurovereenkomst van C1000 huurt en C1000 dus feitelijk het gehele pand huurt.

In afwachting van uw spoedige reactie, verblijf ik,

met vriendelijke groet,


P.J.W. Slippens