

BESTEMMINGSPLAN MOLENSTRAAT E.O.

RUIMTE

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
Datum	19 mei 2005
Status	vastgesteld door de Raad



**toelichting
en
voorschriften**

**bijlage:
plankaart**



status:
**vastgesteld
door de Raad**

Bakel,
19 mei 2005



Inhoud

Inleiding

Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.	1
Ligging en begrenzing van het plangebied.	1
Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Molenstraat e.o.	2
Juridische planvorm.	3

Beleidskader Rijk

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.	4
Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.	4
Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.	5
Vogel- en habitatrichtlijn.	5

Beleidskader provincie en regio

Streekplan Noord-Brabant 2002.	6
Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.	6

Beleidskader gemeente

Gemeentelijk structuurplan.	7
Woningbouwcontingentering.	7
Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.	8
Ruimtelijk Economische Structuuronderzoek (RES).	10
Ontwikkelingen tussen '94 en '99 gevolgd door de actualisatie RES Vught.	13
Winkel kompas regio s'-Hertogenbosch.	14
Beleidsregels voor de openluchtrecreatie.	15
Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.	16
Welstand middels omgevingscriteria.	17
Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.	19

Huidige situatie.

Stedenbouwkundige structuur.	21
Herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt actueel.	24
Groenstructuur.	26
Verkeers- en vervoerstructuur.	28
Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.	30
Bedrijvenstructuur.	31
Milieumogelijkheden thans aan de monitor.	33

Voorzieningenstructuur.	34
Vooroverleg met Waterschap De Dommel.	37
Waterplan.	37
Waterhuishouding.	38
Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.	39
Verbetering waterhuishouding.	39
Wet geluidhinder.	40
Aanvraag hogere grenswaarden.	40
Bodemvondsten.	43
Bodemonderzoek.	43
Luchtkwaliteit.	44
Hinder als gevolg van bedrijvigheid.	45
Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	48

Toekomstige situatie

Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	53
Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit van hoofd- en bijbouwen.	54
Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.	56
Verbeteringen.	58
Ontwikkelingen.	58
Planwijziging.	58
Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.	59
Woningbouwcontigentering hoek Wolfskamerweg-Baarzenstraat.	60
Nieuwbouw hoek Wolfskamerweg–Baarzenstraat.	60
Verbijzondering.	62
Uitvoering.	63
Handhaving.	63

Toelichting op het gemeentelijk beleid

Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.	64
Wonen.	64
Wonen en mantelzorg.	66
Bedrijven op een bedrijventerrein.	66
Overige bedrijven.	67
Gemengde doeleinden.	68
Centrumdoeleinden.	68
Overige bestemmingen.	69
Groen en water.	69

Functionele zaken.	70
Stedenbouwkundig beeld.	70
Nadere eisen ter verbetering.	70
Tot slot.	71
Toelichting op de voorschriften	
Algemeen.	72
Artikelsgewijs.	72
Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.	73
De kleur op de plankaart, het belangrijkste.	73
Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.	73
Bouwmogelijkheden en vergunningen.	74
Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.	75
Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.	75
Kijken op de plankaart.	76
Bijlagen bij de voorschriften.	77
Haalbaarheid.	
De financiële haalbaarheid.	79
Maatschappelijke haalbaarheid.	79
Procedure.	
De te volgen procedure.	80
Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.	81
Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.	81
Uitkomsten vooroverleg.	82
Inspraak.	92
Vaststelling	115
Bijlage 1 bij de toelichting bezonning bouwplan hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat.	



Straatnamen Molenstraat e.o.

Adriaan Poortersstraat	Michiel de Ruyterweg
Anna Bijnsstraat	Molendwarsstraat
Antoniusstraat	Moleneindplein
Baardenstraat	Moleneindstraat
Brabantlaan	Molenstraat
Esscheweg	Ouwkerklaan
Felix Timmermansstraat	Paulusstraat
Guido Gezellehof	Servatiusstraat
Hadewychstraat	Sniedersstraat
Industrieweg	Van Beurdenstraat
Jan van Galenstraat	Van den Elsenstraat
Jan van Ruusbroeckstraat	Vondelstraat
Lidwinastraat	Willibrordusstraat
Maarten Trompstraat	W. J. van Ghentstraat
Marie Gijsenstraat	Wolfskamerweg

1 straatnamenkaart
Molenstraat e.o.



Inleiding



Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Vught ligt begin 2003 vast in één bestemmingsplan voor het buitengebied en 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Het bestemmingsplan buitengebied is voldoende actueel, maar de komplannen niet. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handavings- en sturingsbeleid en wordt door het rijk en de provincie als ongewenst ervaren. De gemeente Vught wil de verouderde bestemmingsplannen derhalve actualiseren en tegelijkertijd digitaliseren, om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening en het opheffen van latente rechtsongelijkheid, middels een Groot-schalige Bestemmingsplannen Herziening (GBH).



Ligging en begrenzing van het plangebied.

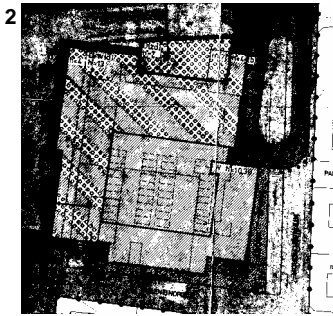
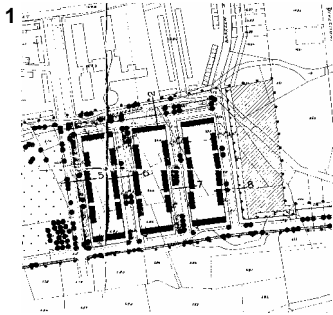
Het plangebied Molenstraat e.o. ligt vrij centraal in Vught en wordt begrensd door Michiel de Ruyterweg, spoorlijn Eindhoven–'s-Hertogenbosch, Wolfskamerweg en Esscheweg, uitgezonderd het middelste deel van de Kleine Zeeheldenbuurt.

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. De NS ziet liever haar eigendom in één bestemmingsplan opgenomen, hetgeen is gerespecteerd.

De omvang van het plangebied is gekozen op grond van ruimtelijke herkenbaarheid en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan zelf.

- 1 huidige situatie
- 2 Michiel de Ruyterweg tevens plangrens
- 3 spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch tevens plangrens
- 4 Wolfskamerweg tevens plangrens
- 5 Esscheweg tevens plangrens





Per plangebied moeten samenhangende problematiek en overzichtelijk kaartmateriaal het gebruiksgemak voor burgers en gemeente bevorderen. Het bestemmingsplan Molenstraat e.o. beslaat meerdere oude bestemmings-plangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.

Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Molenstraat e.o..

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bp Molenstraat e.o. nog 6 verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Plan tot herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen “plan Esscheweg 1964”, 1964;
- Bedrijventer. Industrierweg–Baarzenstraat, 1983;
- Moleneindplein, 1990;
- Lidwinastraat – kerk, 1990

en gedeelten van:

- Uitbreidingsplan gemeente Vught, Plan I in Onderdelen, 1953;
- Plan tot 8^e wijziging van het uitbreidingsplan in onderdelen “plan Esscheweg”, 1960.

Daarnaast zijn op onderdelen anticipaties geweest, in de vorm van art. 19 WRO-procedures.

De Kleine Zeeheldenbuurt is een buurt die voor reconstructie in aanmerking komt. Er is voor gekozen om dit in een afzonderlijk bestemmingsplan te regelen. Belangrijkste reden hiervoor is dat dit bestemmingsplan Molenstraat e.o. een beheersplan is. Het toekomstige bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt is een ontwikkelingsplan. Tot het nieuwe bestemmingsplan voor de Kleine Zeeheldenbuurt onherroepelijk is blijft het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan gemeente Vught, Plan I in Onderdelen” van kracht.

Het thans voorliggende plan is het derde in een reeks van actualisering en uniformering van bestemmingsplannen voor de gemeente Vught, op grond waarvan, mits onherroepelijk geworden, rechtstreeks bouwvergunningverlening kan plaatsvinden, dan wel in beperkte mate vrijstellings- en wijzigingsprocedures mogelijk zijn.

- 1 detail van het Plan tot herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen “plan Esscheweg 1964”**
- 2 bp Moleneindplein, 1990**





Juridische planvorm.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de plankaart, waar op perceelsniveau aangegeven is wat gebouwd mag worden. Op deze manier worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Om verwarring tussen WRO (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

**1 (detail) nieuw bp
Molenstraat e.o.**





Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen, waartoe Vught behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.



Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor Vught. De gemeente Vught zet hierop vanaf het begin in, immers het onderscheiden van verschillende plangebieden met hun eigen bestemmingsplan is de onderkenning van de eigen identiteit en de behoefte aan een daarop toegesneden beleid. In het kort komt het erop neer gewaardeerde woonmilieus te beschermen (respectievelijk te ontwikkelen bij nieuwbouw). Daarbij spreekt vooral waardering voor groen en de menging van wonen en werken. In Molenstraat e.o. is reden genoeg daarop in te zoomen bij de planvorming en bij de gewenste beeldkwaliteit, zoals tot uitdrukking komt in de Welstandsnota (vastgesteld door de Raad, d.d. 24 juni 2004).

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.

Als eerste moet de relatie met de Vijfde Nota bezien worden. Deze pleit immers voor wonen en werken in bestaande gebieden, met aandacht voor werken aan huis en diverse vormen van intensief ruimtegebruik. Dit beperkt het aantal verkeersbewegingen en draagt bij aan een fysiek veilige en gezonde woonomgeving. Doorvertaald in termen van het NVVP betekent dit:

- behoud van bereikbaarheid;
- meer keuzevrijheid in persoonsgebonden openbaar vervoer;
- goede fietsvoorzieningen met aansluiting op het openbaar vervoer.

De ligging van het gebied Molenstraat e.o. leidt tot zorg voor die belangrijke opdrachten in deze. De reeds gerealiseerde fietsvoorzieningen en openbaarvervoersfaciliteiten dienen hun definitieve plaats te krijgen in dit bestemmingsplan.

- 1 nota Ruimte
- 2 NVVP
(Nationaal Verkeers-
en Vervoersplan)



Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.

Bij meer aandacht voor specifieke milieus is het opmerkelijke dat deze vaak van oudsher aanwezig zijn of te reconstrueren zijn, met als logisch gevolg dat, dat ook steeds meer gebeurt. Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden, dus zo ook in Molenstraat e.o.

Op grotere schaal bezien is het Dommeldal een Belvederegebied. De gemeente Vught en de kern Vught zelf, sluiten daarop aan. Reden genoeg om het voorgestane beleid, voorzover toepasbaar op het niveau van deze bestemmingsplanactualisering toe te passen en gestalte te geven in dit plan. Al lezende wordt duidelijk dat het respecteren van fysieke dragers van de historie van groot belang is, niet alleen voor zover in de bodem aanwezig, maar ook qua instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van dit moment. Daarbij komen voor Vught de ligging (en het ontstaan) aan de Dommel, de landgoederen en de militaire geschiedenis (lunetten) in beeld. Voor Molenstraat e.o. zijn er aanknopingspunten in de vorm van de Esscheweg en Molenstraat (oude wegenstructuur), en het gemeentelijk monument Ouwerkerklaan 2/4, een restant van het landgoed Ouwerkerk.

Vogel- en habitatrictlijn.

Middels dit regime, voor een groot deel ondertussen vervangen door de Flora- en faunawet, ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van te voren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt. Logischerwijze is een plangebied als Molenstraat e.o. niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in inrichtingsplannen.



1



2



3

- 1 nota Belvedere
- 2 Dommeldal
- 3 gemeentelijk monument
Ouwerkerklaan 2/4



1

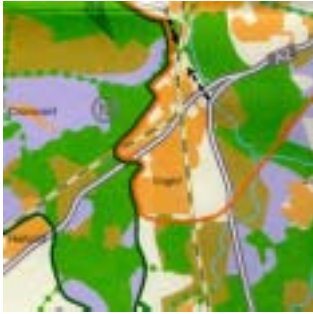


Streekplan Noord-Brabant 2002.

Binnen het recente beleid is sprake van vijf leidende principes. Relevant voor dit plan zijn de volgende drie:

- de zogenaamde lagenbenadering;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie verstedelijking.

2



Door de lagenbenadering wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de "plek" waar iets gerealiseerd wordt. De van nature aanwezige voordelen, voortkomende uit de bodemgesteldheid (inclusief bereikbaarheid), moeten benut worden, respectievelijk als uitgangspunt gelden. Zuinig ruimtegebruik klinkt straks door in bouwmogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond.

3



Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in zorg voor gedifferentieerde (woon)wijken. Deze opgave, alhoewel niet direct ten grondslag liggende aan actualisering van dit bestemmingsplan, kan toch relevant blijken voor incidentele herstructurering en inbreiding. Initiatieven die reeds vermeld zijn in het woningbouwprogramma, kunnen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 15 WRO), worden gerealiseerd (planherziening is dan niet nodig).

- 1 **Streekplan Noord-Brabant**
- 2 **ruimtelijke hoofdstructuur**
- 3 **RNLE (Regionale Natuur- en Landschapseenheid)**

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant, maar in Molenstraat e.o., behoudens de bereikbaarheid ervan, niet van invloed gelet op de centrale ligging van dit plangebied in de kern Vught.

Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.

De kern Vught behoort tot het stedelijk gebied Waalboss (Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss). Dat de plattelandsproblematiek daardoor niet buiten beeld is spreekt in dit kader voor zich, want door de aanwezigheid van een aantal belangrijke landgoederen in de gemeente zijn er concrete raakvlakken. De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Vught. In het plangebied Molenstraat e.o. is dit verder niet aan de orde omdat het in zijn geheel bebouwd gebied betreft.



Beleidskader gemeente

Gemeentelijk structuurplan.

De gemeente Vught beschikt over een plan uit 1993, niet echt recent dus. Alleen voor de distributie planologische visie is een actualisatie voor handen (1999). Inmiddels krijgt ook de inventarisatie van potentiële nieuwbouwlocaties gestalte. Belangrijkste conclusie op dit moment is, dat een nieuw structuurplan naast de huidige actualisering t.z.t. een welkome ondersteuning voor het oplossen van zich aandienende vraagstukken zal zijn. Het thans aangetroffen beeld is in belangrijke mate de weerslag van het in het voornoemde Structuurplan neergelegde beleid.

Dit komt erop neer dat er nu nog geen inbreidingsplannen worden meegenomen, die op grond van recente inzichten en behoefte aan stads- en dorpsvernieuwing of volkshuisvestingsbeleid actueel kunnen worden. Om niet geheel en al voorbij te gaan aan deze nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt wel de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid ingezet als beleidsinstrument, voor enkele voor de hand liggende ontwikkelingen, zoals bedrijfsbeëindiging of functiewijziging.

De bestuurlijke opgave die vervuld wordt met deze operatie van bestemmingsplanactualisering, kent echter alleen een beheersdoel, namelijk: bestaande bebouwing voorzien van eigentijdse bouwregels en gebruiksregels. Dit is vooral bedoeld om de dynamiek van aanpassing en uitbreiding in bestaande gebouwen juridisch voldoende ruimte te geven. In ieder geval om met dit bestemmingsplan, in de komende 10 jaar, vlot bouwvergunningen af te kunnen geven.

Woningbouwcontingentering.

Voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Vught betekent jaarlijkse invulling van de beleidsnotitie: Woningbouwprogrammering Vught. Deze programmering is een, naar locatie en categorie gemaakte, differentiatie van het provinciale richtgetal.



prognose 2002	
van de provincie:	
02-05:	265 won.
06-10:	510 won.
indicatie	
10-15:	535 won.

- 1 gemeentelijk structuurplan
- 2 Goed wonen in Vught
- 3 provinciale richtgetallen Vught





Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.

Het motto van de gemeente Vught ten aanzien van het huisvestingsbeleid is "Kwaliteit en Duurzaamheid in Vught". Er moet daarbij rekening worden gehouden met een bevolkingsopbouw, die qua leeftijd en huishoudensamenstelling evenwichtig is en zo weinig mogelijk gekenmerkt wordt door oververtegenwoordiging van specifieke groepen.

Dit wordt zo goed mogelijk bereikt door het streven naar keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting, met op dit moment bijzondere aandacht voor:

- starters in de koopsector (jongeren);
- een groeiend aantal ouderen;
- kleine huishoudens in de huursector (jong en oud);
- doorstromers uit huur- en betaalbare koopsector;
- mensen met een woon- c.q. zorgbehoefte.

De woningbouwvereniging Ons Bezit heeft, gelet op haar eigendommen in het plangebied een belangrijke beleidstaak in deze, om voor passende huisvesting te zorgen. Daarnaast dient zich de herinrichtingsproblematiek van de Kleine Zeeheldenbuurt aan.

1 sfeerbeeld Molenstraat
e.o.

2 luchtfoto
woningcomplexen



Het moge voor iedereen duidelijk zijn dat de bestaande woningvoorraad daarin de belangrijkste rol moet vervullen. Dit kan meestal door aanpassing van de bestaande woningen. De planactualisering moet dus ruimte bieden aan realisering van die aanpassingen.

In het gebied Molenstraat e.o. is herstructurering voor de Kleine Zeeheldenbuurt concreet aan de orde. De voorbereiding hiervoor is in volle gang. Van belang hierbij zijn de volgende randvoorwaarden:

- mix in koop en huur en betaalbaar;
- levensloopbestendig (voor ouderen);
- bouw van woningen voor jongeren (meergezins);
- specifiek voor oudere geschikte woningen.

De complexiteit (ook maatschappelijk) van een dergelijk vraagstuk gaat een bestemmingsplanactualisatie te boven. De betreffende buurt is dan ook buiten het plangebied gelaten, met uitzondering van het gedeelte ten noorden van de Jan van Speykstraat want daar is nog geen concreet voorstel voor. Dit gebied is wel aangeduid als studiegebied “dorpsvernieuwing”, dat binnen 10 jaar aan bod komt voor planontwikkeling. Hiervoor wordt een afzonderlijk bestemmingsplan vervaardigd op het moment dat er duidelijkheid is omtrent de herinrichting van deze buurt.

Het beheer en de exploitatie van huurwoningbouwcomplexen ligt bij de toegelaten instellingen (woningbouwvereniging). Het beleid ten aanzien van het zich in Schoonveld bevindend complex huurwoningen, ligt derhalve grotendeels in handen van derden.

Algemene bouwmaatregelen die tussentijds bij aanpassing van bestaande woningen gelden zijn:

- levensloopbestendig;
- duurzaam bouwen;
- WoonKeur;
- particulier opdrachtgeverschap.

Deze bestemmingsplanactualisering voorziet ten minste in de ruimte daarvoor.



1



2



3

- 1 **woningen Ons Bezit**
- 2 **idem**
- 3 **idem**





Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek (RES).

Het overgrote deel van de voorzieningen is in de gemeente Vught gelegen in het centrum en aan het Moleneindplein (buurtwinkelcentrum). Ter versterking van die situatie wordt primair ingezet op een concentratiebeleid rond die locaties. Daarnaast zijn er in het gehele dorp en ook in Molenstraat e.o. nog solitaire voorzieningen te vinden.



Binnen de gemeente Vught zal gestreefd moeten worden naar een detailhandelstructuur waarbij diverse winkelconcentraties, ieder met hun eigen verzorgingsfunctie en -gebied, naast elkaar kunnen blijven bestaan. Dit betekent één hoofdwinkelcentrum en enkele buurt- en wijkverzorgende winkelcentra, waaronder Moleneindplein, als streefmodel.



Het Moleneindplein heeft de potenties van een wijkverzorgend winkelcentrum. De buurten Vijverhof, Molenstraat e.o. en de Vughtse Hoeve liggen het dichtste bij, maar ook Schoonveld, Voorburg en De Baarzen behoren tot het verzorgingsgebied, wordt in het RES geconstateerd.

Ook het gedifferentieerde aanbod maakt deze kwalificatie waar, zolang het duurt. Want de diversiteit in aanbod van artikelen in de dagelijkse en niet-dagelijkse branche zorgt ook voor beperkingen, terwijl er fysiek nauwelijks ruimte is om met marktontwikkelingen mee te gaan. Economisch dreigt voor het huidige aanbod de kwalificatie matig.

1 RES

2 Moleneindplein

3 Moleneindplein

De strategie in dit soort situaties is vergroting van de vloerproductiviteit en omzet om de positie ten opzichte van Vught centrum te verduidelijken. De kwaliteitsverbetering van de aanbodzijde staat daarbij voorop. De supermarkt ter plaatse moet daarbij voorop gaan als trekker voor het segment dagelijkse artikelen. Maar ook in het segment niet-dagelijkse artikelen moet meer op kwaliteit worden ingezet wil de aantrekkelijkheid als wijkwinkelcentrum worden gecontinueerd.





Op de volgende momenteel waar te nemen, in het verleden ontstane, zwakke punten moet worden geanticipeerd:

- het verder uitbouwen van de inmiddels verworven eigen identiteit en positie binnen Vught;
- waken voor terugval naar een incomplete branche samenstelling;
- het gebrek aan ruimtelijke samenhang bestrijden;
- de presentatie van sommige winkels verbeteren;
- bereikbaarheid, het verkeersprofiel afstemmen op wijkniveau.

Dit alles, zo vervolgt het RES, verdient een integrale aanpak waarbij het van belang is dat de ruimtelijke regeling in het bestemmingsplan geen blokkades oproept. Doelstelling op dit moment is de 3C-formule: compleetheid, compactheid en comfort.

1 **luchtfoto**
Moleneindplein



1



De fysieke versterking van de samenhang van dit winkelgebied behoeft op niet al te veel problemen te stuiten. De uitgangspositie is gunstig gelet op de compactheid. Voor zaken als beluifeling dient planologisch juridisch de ruimte worden verzekerd. De verbeterde uitstraling is het kiezen van een samenhangende en gezamenlijke vormgeving, waarop de welstandsnota toeziet.

In de onderlinge dynamiek van veranderingen in branches en winkelomvang behoeft een zo groot mogelijke vrijheid. Het bestemmingsplan kent slechts één restrictie, de winkels dienen het wijkverzorgende karakter niet te boven te gaan, want dat conflicteert met de doeleindenomschrijving van de toe te kennen bestemming: (wijk)centrumdoeleinden

Bij panden met een detailhandelbestemming, die dus zijn gelegen buiten deze beoogde concentratiegebieden, dient te worden overwogen of deze bestemming ook in de toekomst realistisch is. De buiten het centrum gevestigde winkels behoeven overigens niet wegbestemd te worden, in de optiek van de nota over de Ruimtelijk Economische Structuur. Om zo rendabel mogelijk te zijn wordt de ondernemers zelfs een eenmalige en beperkte mogelijkheid tot uitbreiding gegeven, als aanbevolen lijn bij regeling ervan in bestemmingsplannen. Het ligt voor de hand die lijn ook in Molenstraat e.o. te volgen.

1 solitaire winkel

Als het feitelijke gebruik als winkel wordt beëindigd, kan via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming aangepast worden. Dit is daarbij de aanbevolen beleidslijn, die straks dus ook in Molenstraat e.o. zal gelden.



Tabel 4: Detailhandelaanbod hoofdwinkelcentrum en Moleneindplein Vught 1998 DNP_hbr

DNP_hoofdbranche	Hoofdwinkelcentrum			Moleneindplein		
	Aantal winkels	m ² vvo	Gem. m ² vvo	Aantal winkels	m ² vvo	Gem. m ² vvo
Levensmiddelen	11	1.940	176	10	1.290	129
Persoonlijke verzorging	3	310	103	1	110	110
<i>Subtotaal dagelijkse artikelen</i>	<i>14</i>	<i>2.250</i>	<i>161</i>	<i>11</i>	<i>1.400</i>	<i>127</i>
Kleding en Mode	9	1.310	146	3	140	47
Schoenen en Lederwaren	3	100	35	1	110	110
Doe-het-zelf	1	200	200	1	80	80
Wonen	9	1.820	202	0	0	0
Overige branches	20	1.940	97	7	640	91
<i>Subtotaal niet-dagelijkse artikelen</i>	<i>42</i>	<i>5.370</i>	<i>128</i>	<i>12</i>	<i>970</i>	<i>81</i>
Totaal	56	7.620	136	23	2.370	103

Ontwikkelingen tussen '94 en '99, gevolgd door de actualisatie RES Vught

Nergens gaan de ontwikkelingen zo snel als in de winkelbranche. De gemeente Vught volgt intensief de verandering waar dat nodig is. De actualisatie bevestigt echter alleen nog eens het beeld dat al bestond.

Er is nog steeds sprake van een dreigende achteruitgang, omdat de presentatie onder gemiddeld is, mede door de leegstand in de noord-oosthoek op dat moment. Enkele verswinkels dragen wel bij tot een positief beeld.

Er valt ook niet aan te ontkomen dat de aantrekkingskracht zichzelf enigszins te niet doet. De beperkte parkeer capaciteit van het plein en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van de diverse buurten staan haaks op elkaar.

Het gemeentebestuur zou echter niet willen dat deze belangrijke schakel in de winkelvoorzieningen van Vught haar functie zou verliezen. Ten opzichte van het centrum is een eigen kwaliteit nodig. Dat die gewenste verschillen er zijn wordt in bovenstaande tabel bevestigd. Voor een functie als wijkwinkelcentrum zijn alle kansen aanwezig. De conclusie uit de actualisatie bevestigt dit:

1 vergelijking Vught centrum met Moleneindplein



- het centrum van Vught heeft vooral een winkel-functie en Moleneindplein heeft een boodschap-penfunctie (verhouding dagelijks : niet-dagelijks);
- het aantal kledingzaken en woninginrichters in het centrum is groter dan op het Moleneindplein;
- de winkels in het centrum zijn gemiddeld groter dan op het Moleneindplein;
- in Vught-centrum zijn beduidend meer branches vertegenwoordigd dan op het Moleneindplein.

Het feit dat het accent ligt op de dagelijkse artikelen is alleen maar een gunstig gegeven voor het profiel van een wijkwinkelcentrum als Moleneindplein. Doordat steeds meer oorspronkelijk nog als niet-dagelijkse artikelen aangemerkte goederen, door allerlei prijsontwikkelingen en winkelformules opschuiven naar het segment van de dagelijkse artikelen is alleen maar gunstig voor Moleneindplein.

De huidige situatie is geen reden voor pessimisme, maar wel aanleiding dan ook ruimte te bieden voor modernisering van de detailhandelssector. Planologische ruimte wordt met dit nieuwe bestemmingsplan in ieder geval genoeg geboden.

Winkel kompas regio s'-Hertogenbosch.

In de nota winkel kompas regio s'-Hertogenbosch (5 januari 2004) wordt gesteld dat het wijkwinkelcentrum Moleneind grotendeels voldoet aan de eisen van een compleet winkelcentrum. Verdere uitbreiding is niet gewenst. Dit zou de ontwikkelingskansen in het centrum van Vught ondermijnen.



Beleidsregels voor de openlucht recreatie.

Binnen de gemeente Vught zijn kampeerterrinen met vergunning het gehele jaar geopend, kleinschalige kampeerterrinen zijn in de zomerperiode geopend. Permanente bewoning is verboden. Natuurkamperen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik zijn uitgesloten. In het buitengebied is verenigingskamperen op eigen terrein via een vrijstelling te regelen. Incidenteel wordt ontheffing gegeven voor groepskamperen buiten kampeerterrinen voor organisaties met een sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke doelstelling. Dit moet gekoppeld zijn aan een evenement, in een korte en aaneengesloten periode en van reguliere terreinen moet geen gebruik kunnen worden gemaakt.

Dit beleid zou doorgetrokken kunnen worden naar gebouwen en terreinen voor maatschappelijke doeleinden, die logies kunnen verschaffen, in Molenstraat e.o.

Volkstuinen kunnen, in tegenstelling tot het in de nota gestelde, zonder een verklaring van geen bezwaar van Burgemeester en Wethouders, gerealiseerd worden op grond van de planvoorschriften, daar waar ze als bestemming zijn aangeduid, maar in dit plangebied ontbreekt die bestemming vooralsnog.

De Wet op de Openlucht recreatie voegt, gelet op de ruimtelijke situatie, aan vernoemd beleid voor de bebouwde kom niets toe.

De aanwezigheid van een viertal spelterreinen voorziet in de speel- en recreatiebehoefte van de jongste jeugd (tot 12 jaar). Daarnaast zijn er een tweetal terreinen met een centrale wijkspieeltuin. Het betreft de hoek Michiel de Ruyterstraat/Maarten Tromplaan (tevens JOP) en de hoek Brabantlaan/Wolfskamerweg. De ondergeschikte omvang van de bestaande voorzieningen is een inrichtingsaspect van de bestemming groen en derhalve geen zelfstandige bestemming in het plan. Deze regeling levert tevens de vaak gewenste flexibiliteit.

BELEIDSREGELS VOOR DE OPENLUCHT RECREATIE

1

Dit college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, mede ter zitting van de gemeenteraad, heeft op 5 januari 1994 in de commissie Woning, Milieu en Recreatie de volgende besluiten genomen, gelet op de Wet op de Openlucht recreatie:

BELEUFT:

van te stellen de volgende:

Beleidsregels voor de Openlucht recreatie

HOOFDSTUK I ALGEMEENE BEGRIPPELEN

Artikel 1. Algemene begrippen

In dit besluit wordt, verstaan onder:

- wet, de wet van 22 maart 1994 (Staatsblad 1994, 100) houdende regels (het behoeft van de openlucht recreatie (wet op de Openlucht recreatie);
- vergunning, een vergunning als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de wet;
- verpleiding, een verpleiding als bedoeld in artikel 6, tweede lid van de wet die wil zeggen een bedrijf waarbij een uitsluiting heeft plaats voor het opvangen van



2



3

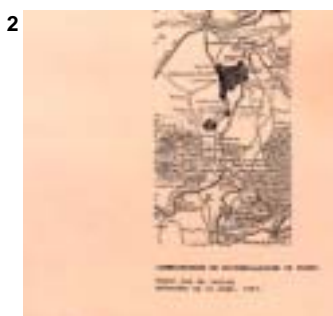
- 1 **beleidsregels openlucht recreatie**
- 2 **overzichtkaart spelterreinen**
- 3 **speelterrein Jan van Galenstraat**





Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.

De oversteekplaats van de Dommel bood gunstige condities voor de vestiging van een nederzetting, het latere dorp Vught. Door de gunstige ligging langs de oude handelsroutes tussen 's-Hertogenbosch-Eindhoven en 's-Hertogenbosch-Tilburg groeide het dorp rond 1900 gestaag. Het centrum van Vught, gegroeid c.q. ontstaan op de plaats waar beide handelsroutes bij elkaar komen, is nu een (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht. De vele monumentale panden en landgoederen vormen voldoende aanleiding hiervoor.



De aanwezige cultuurhistorische structuur, monumenten en beeldbepalende panden dienen te worden behouden. Nieuwbouw, verbouw, verandering, onderhoud of sloop mag niet zonder een mededeling of (lichte) vergunning van het college van B en W plaatsvinden. Molenstraat e.o. valt buiten deze gemeentelijke regeling naar voorbeeld van de Monumentenwet. Het plan beschermt de verdere omgeving. Ook daarmee wordt waarden bescherming nagestreefd middels omgevingscriteria in de Welstandsnota



Naast het historische centrum zijn langs de eerdergenoemde oude handelsroutes vele landgoederen en buitenplaatsen gelegen. Ook deze zijn veelal, vanwege hun cultuurhistorische betekenis, waard om beschermd te worden. In Molenstraat e.o. is dit verder niet aan de orde, anders dat sporen van het oude landgoed Ouwerkerk de verkavelingsrichting soms heeft bepaald.

- 1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught
- 2 landgoederen en buitenplaatsen
- 3 gemeentelijk monument Ouwerkerklaan 2/4

Middels de gemeentelijke monumentenlijst is 1 object beschermd: Ouwerkerklaan 2/4, het restant van het oorspronkelijk grote landgoed Ouwerkerk.





Welstand middels omgevingscriteria.

Molenstraat is vanuit de nieuwe Welstandsnota be- zien, in zones met verschillende omgevingskenmer- ken te onderscheiden.

- het gebied rond het Moleneindplein, met als ken- merk een sterk gemengd gebied, karakteristiek voor een buurtcentrum met een wijkverzorgende functie, met veel functie- en vormverschillen.
- de Kleine Zeeheldenbuurt is een typische naoor- logse volkshuisvestings- en wederopbouw buurt/wijk. Deze naoorlogse volkshuisvestings- en wederop- bouwperiode heeft middels grotendeels huurwoning- complexen gestalte gekregen en heeft daardoor een herkenbaar beeld opgeleverd. Deze woningen zijn vanwege hun ouderdom en achterstallig onderhoud aan vervanging toe.
- de omgeving van de scholengemeenschap Elzen- burg dateert uit de zestiger jaren en wordt gekenmerkt door complexgewijze geschakelde woningen gelegen in een gridpatroon.
- de woningen in de omgeving van de Vondelstraat zijn hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd. Een aantal van deze woningen hebben een typische jaren '70 dakopbouw, die als uitzondering van het dakkapellen- regime in de Welstandsnota gehandhaafd zullen wor- den.
- de bedrijven aan de Industrieweg en Baarzenstraat hebben een grote diversiteit aan verschijningsvormen, waardoor een onsamenhangend straatbeeld is ont- staan.
- tot slot zijn er nog een tweetal elementen te onder- scheiden, te weten scholengemeenschap Elzenburg zelf en het sportcomplex Ouwerkerk. Zij vallen op door hun geringe integratie in de omgeving.

- 1 bedrijventerrein
Industrieweg**
- 2 Scholengemeenschap
Elzenburg**
- 3 sportcomplex
Ouwerkerk**



Bij welstand spelen zorg en behoud een rol. Het eerste aspect is vooral voor gebieden die hun herkenbaarheid verliezen of dreigen te verliezen.

Voor de woningbouwvoorbeelden en enkele gebouwen (scholen, kerk) en de laanbeplanting bestaat alle reden het straatbeeld gaaf te houden. Voor deze te onderscheiden gebieden is een welstandsniveau vastgesteld op basis van de hoeveelheid omgevingscriteria. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota. Hieraan wordt getoetst in het kader van de bouwvergunningverlening steeds getoetst.

Deze details zijn vervat in kaartbeelden en gevelschema's met aanduiding van wat wel en niet veranderd kan worden. De welstandsbeoordeling volgt in deze de (stedenbouwkundige) omgevingscriteria zoals die straks vastliggen in de Welstandsnota.

De fotorapportage op de volgende pagina maakt duidelijk wat de omgevingscriteria ten aanzien van architectuur(details) zijn. Hoe daarmee omgesprongen moet worden volgt uit de Welstandsnota, waar het voorgestane welstandsbeleid voor karakteristieke woningbouw aan de orde komt.

Verder is er een bomennota opgesteld, gemeente Vught (d.d. 11 december 2003). Hierin is een overzicht opgenomen van de aanwezige karakteristieke en monumentale bomen. Hiervoor geldt een kapverbod.

Vanzelfsprekend is het gemeentelijke monument beschermd tegen ongewenste veranderingen en zijn de diverse waarden in de bijlage bij het respectievelijk besluit van de gemeente gedocumenteerd.





Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.

De diverse van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van verschillende ouderdom. In tegenstelling tot vroeger wordt bij de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. De voor Molenstraat e.o. geldende bestemmingsplannen zijn deels gedateerd.

Op die verplichting wordt vooruitgelopen, mede omdat er voor de burger veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Ook kan het niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden. In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het plan Molenstraat e.o. staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.

- 1 omgeving Molen eindplein
- 2 idem
- 3 idem
- 4 omgeving Elzenburg
- 5 idem
- 6 idem
- 7 omgeving Vondelstraat
- 8 idem
- 9 idem



Wat vervolgens belangrijk is om te signaleren aan de hand van de vigerende plannen is of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven, om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te leggen.

Bijzondere aandacht verdient nog het ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen niet voor de hand, zoals eerder aangegeven.

Voor het bedrijventerrein Industrieweg – Baarzenstraat is het omgekeerde aan de orde. Hier is het huidige gebruik niet meer in overeenstemming met de voorschriften zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Door de jaren heen heeft zich hier een grote diversiteit aan bedrijven en functies ontwikkeld. Een aantal bedrijfsruimten zijn opgesplitst ten behoeve van de huisvesting van kleinschalige bedrijfjes, zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen. De detailhandelsfunctie is hier in de regel niet alleen van ondergeschikte betekenis. Daarnaast zijn er kantoren, praktijken (fysiotherapie, artsen) en sportscholen gevestigd, zaken die al helemaal ver afstaan van industriële bedrijvigheid. Toch kiest de gemeente voor hoge dynamiek in dit gebied. Voor de voormalige gemeente kwekerij is het PPC-advies uit 1999 ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Ouwkerk, in de vorm van de bestemming gemengde doeleinden, overgenomen. Binnen deze bestemming zijn lokale kantoren, kleine bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voorwaarde is dat deze qua aard, maat en schaal aansluiten op het omliggende woongebied. Daarbij wordt gestreefd naar een differentiatie aan functies. Hiermee blijven verschillende opties mogelijk, vooral omdat er op dit moment geen concrete plannen voor de invulling van het terrein bestaan.

Na deze paragraaf geconstateerd te hebben wat planologisch op zijn plaats is, volgt de analyse ten behoeve van het bestemmingsplan.



Huidige situatie



Stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige uitleg van het plangebied Molenstraat e.o. valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest. De voornaamste wegen in het plangebied waren de Molenstraat en de Esscheweg

Verder kwam in het plangebied het landgoed Ouwkerk van voor 1725 voor. Dit ongeveer 150 ha grote landgoed is bij de aanleg van het spoor naar Boxtel in 1868 in zijn geheel ten gronde gericht.

1 cultuurhistorische kaart
op topkaart
(bron: J. Wagenaars)





Van die historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Molenstraat en Esscheweg volgen de oude veldwegen. Op de splitsing, waar deze wegen samen kwamen hebben zich van oudsher steeds functies gevestigd. Dit is uiteindelijk uitgegroeid tot de huidige voorzieningen aan het Moleneindplein. Van het historische landgoed Ouwerkerk resteert weinig meer. Het enige wat hier nog van over is zijn de sterk verbouwde restanten van de oude dienstgebouwen (Ouwerkerklaan 2/4). Momenteel wordt deze bebouwing gebruikt als woning en is het opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.



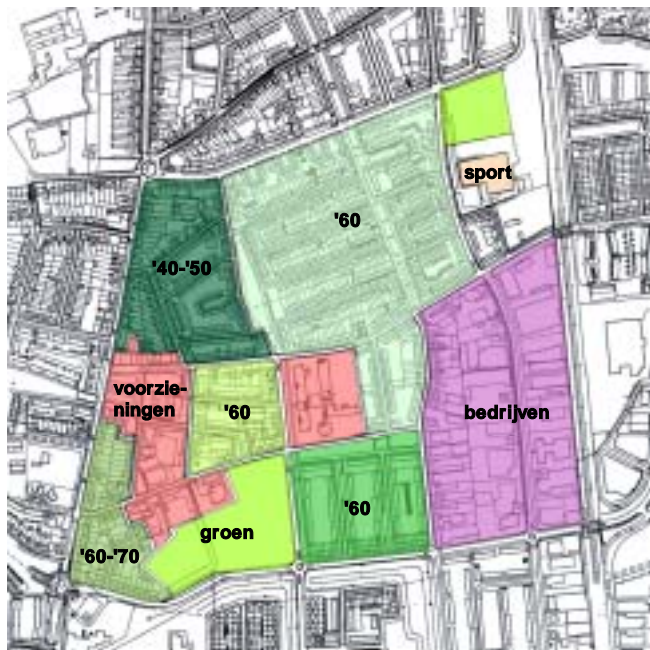
Oudere bebouwing wordt in het plangebied verder niet aangetroffen. Het merendeel van het plangebied geeft een scala aan complexgewijze woningbouw uit de laatste 5 decennia. Er is daardoor relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-)vrijstaande. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijn een beeldbepalend gegeven. Het karakter van de complexgewijze bebouwing is behoudenswaardig. De Welstandsnota en het daaraan te ontleen beleid gaat daar verder op in.



Het gedeelte in Molenstraat e.o. van de Kleine Zeeheldenbuurt is een voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren '50. Als gevolg van de ouderdom van dit complex wordt voor deze buurt momenteel een herstructureringsplan uitgewerkt. Gezien de complexiteit voor de bewoners van zo'n maatschappelijk belangrijke ingreep wordt vooralsnog uitgegaan van het buiten het plangebied laten van deze buurt. Wel zal op een later tijdstip hiervoor nog een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld worden.

- 1 **cultuurhistorische waardenkaart**
- 2 **idem**
- 3 **historische atlas**





Aandachtspunt bij de diverse huurwoningcomplexen is de plaatsing van schuurtjes op het perceel, hetgeen in veel gevallen weer geleid heeft tot veel verdere bebouwing daaraan vast, en thans reden voor aandacht voor goed beheer, via de bijbouwregeling.

Als gevolg van de gekozen verkaveling zijn er op een aantal plaatsen overhoeken ontstaan. Deze open terreinen zijn meestal in gebruik als garagebox. In het kader van de bestemmingsplanactualisering zal nadrukkelijk aandacht nodig zijn voor de beheersbaarheid van die locaties tussen de woonbebouwing. Uit het oogpunt van bescherming van de woonomgeving is vaak een toegesneden bestemming, in de vorm van garagebox, de beste garantie.

In het plangebied doen zich sporadisch nieuwe ontwikkelingen voor. Alleen voor de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat wordt een plan voor een appartementencomplex opgenomen, gelet op het vergevorderde stadium van planvoorbereiding. Concrete wijzigingsbevoegdheden voor verdere nieuwbouwoontwikkelingen zijn dan ook verder niet voorzien.

- 1 structuur
Molenstraat e.o.
- 2 wegen
- 3 bedrijven
- 4 woningcomplexen





1 studiegebied
Kleine Zeeheldenbuurt

Herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt actueel.

Door de ouderdom van de woningen binnen het gebied aan de Jan van Speykstraat, Jan van Galenstraat, Molenstraat en W.J. Ghenstraat is op grond van de bouwkundige staat, de verbeteringskosten nu, de beperkte levensduur na renovatie (afschrijvingstermijn) en de woningmarkt met betrekking tot de vraag naar deze typen, gekozen voor vervangende nieuwbouw. Zoals op pagina 9 reeds gesteld blijven de plannen daarvoor buiten dit bestemmingsplan.





Het zou logisch zijn als dit gebied nog groter zou zijn geweest, tot aan de Michiel de Ruyterstaat aan toe. Maar er doen zich markante verschillen voor. Het nu als witte vlek herkenbare gebied is een uniform woongebied, dit in tegenstelling tot het laatst genoemde gebied. Daar komen op een binnenterrein een grote hoeveelheid garages en wat bedrijvigheid voor en een gedeelte van dit gebied is gelegen binnen een te sanneren LPG-hinderzone.

De functiemenging en de verschillende eigendomsituaties hebben ertoe geleid dat wel duidelijk is dat ook hier ter plaatse herstructurering gewenst is, maar dat de uitvoering daarvan nog wel even op zich laat wachten. Om aan te geven dat daarop nog gestudeerd wordt en dat er ook geen ruimte is voor incidentele plannen wordt het gebied voorzien van de aanduiding: "studiegebied dorpsvernieuwing". Er zijn dus wel verbeteringen aanstaande.

Het gemeentebestuur van Vught hoopt zo duidelijk gemaakt te hebben dat de gerechtvaardigde levensduur van dit bestemmingsplan voor het aangeduide gebied die termijn naar alle redelijkheid niet zal halen. Er is eerder behoefte aan nieuw beleid.

1 Kleine Zeeheldenbuurt





**1 groenstructuur
en eindbeeld**

Groenstructuur.

De groenstructuur is een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Het groen in de Vondelstraat sluit aan op het structurele groen in de buurt Schoonveld. Van een gelijke orde is de waterpartij met flankerend groen aan de Jan van Galenstraat. De aan de planrand gelegen Michiel de Ruyterweg en Esscheweg vormen door de aanwezige laanbeplanting een bijdrage aan de groenstructuur van de wijk. De bomen langs de Molenstraat versterken het beeld midden in het plangebied.

Opvallend zijn twee grote open groenvoorzieningen bij de sporthal Ouwkerk en op de hoek Brabantlaan-Wolfskamerweg, welke laatste nog uitloopt in de Lidwinastraat. Het betreft gebruiks- en speelgroen voor de buurt.





In 2003 is de noodzaak gevoeld een totaalvisie (groenbeleidsplan) voor de gemeente Vught te ontwikkelen. Daarin is het beoogde beeld voor de gemeente middels gericht beleid aangepakt. Het beeld voor Molenstraat e.o. volgt de stedenbouwkundige structuur. Laanbeplanting en de groenvoorzieningen onderscheiden zich als structuurbepalers. Het geheel wordt gecompleteerd door verbindend groen.

Naast dit voornoemde groen beschikt de buurt Molenstraat e.o. over gebruiksgroen in de vorm van 4 speelplaatsen: de Lidwinastraat (1-5 speeltoestellen), Maarten Tromplaan, Jan van Galenstraat, Wolfskamerweg (5-10 speeltoestellen) en twee centrale wijk-speeltuinen bij sportcentrum Ouwerkerk en bij de kerk aan de Lidwinastraat. Tevens is ten noorden van het sportcentrum Ouwerkerk een Jeugd Ontmoetingsplek (JOP) gevestigd.

De buurt beschikt niet over natuurlijk groen. Ecologische structuren komen niet voor in deze buurt. De vijver aan de Jan van Galenstraat is het enige oppervlaktewater, dat gelet op het natuurlijk waterbeheer, daarin wel een rol speelt.

- 1 **grasveld hoek Michiel de Ruyterweg/ Maarten Tromplaan**
- 2 **grasveld hoek Brabantlaan/Wolfskamerweg**
- 3 **vijver Jan van Galenstraat**
- 4 **visie groen-ontwikkelingsplan**





**1 verkeersstructuur
en schoolroutes**

- autoroute
- langzaam verkeer
- busroute
- trein
- woongebied
- bedrijven
- voorzieningen

Verkeers- en vervoerstructuur.

De buurt Molenstraat e.o. wordt begrensd door belangrijke verkeersinfrastructuur, zoals de spoorlijn, Esscheweg en Wolfskamerweg (verkeersader)

De buurt wordt omgeven door een stelsel van randwegen, wanneer de Michiel de Ruyterweg daarbij meegerekend wordt. De Molenstraat heeft een belangrijke rol in de verbinding met Vught centrum en de Industrieweg, het woord zegt het al, ontsluit de concentratie bedrijven ter plaatse.

De aard en inrichting van de wegen leidt ertoe dat ze meestal ook nog een belangrijke schakel zijn in de fietsroutestructuur. De Baarzenstraat is daarbij vooral van belang voor de aansluiting met Vught-zuid.



Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. De belangrijkste knelpunten daarbij zijn: het Moleneindplein, Esscheweg en Molenstraat. Dit wordt met name veroorzaakt door de parkeerdruk als gevolg van de aan het Moleneindplein aanwezige voorzieningen. De Molenstraat zal in dit kader opnieuw worden ingericht. Belangrijkste wijzigingen zijn de aanleg van twee rotondes (kruising Jan van Galenstraat-Brabantlaan en Maarten Tromplaan-Industrieweg) en het realiseren van langsparkeren aan de Molenstraat. Deze herinrichting van de Molenstraat past binnen de aanwezige fysieke ruimte. Voor het doortrekken van de Andriaan Poorterstraat wordt een gedeelte van het aanwezige water gedempt. In dit bestemmingsplan is de bestemming verkeersdoeleinden op deze herinrichting afgestemd.

De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft reeds plaatsgevonden. Het bijbehorende kaartje geeft een overzicht van het gevoerde beleid. Daarop is tevens duidelijk dat er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. De hoofdontsluiting Vijverbosweg-Wolfskamerweg ondervangt de behoefte aan een sluiproute door Molenstraat e.o.

Openbaar vervoer is aanwezig in de vorm van enkele busroutes.

- Esscheweg-Michiel de Ruyterweg-Van Voorst tot Voorststraat (stadslijn 68);
- Brabantlaan-Molenstraat (stadslijn 68).

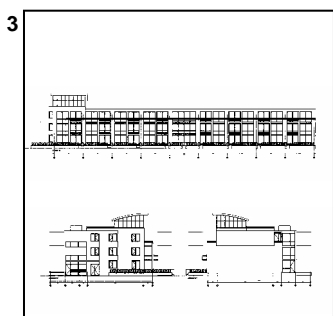
Het NS station is gemakkelijk bereikbaar door de diverse kortsluitingen met de Esschestraat (Schoonveld).

Het (vastgesteld) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat 3 aandachtspunten in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig zijn: Moleneindplein, Industrieweg en het kruispunt Molenstraat-Maarten Tromplaan.



- 1 voorlopig wegcategoryeringsplan
- 2 wensstructuur openbaar vervoer
- 3 wensstructuur fiets (bron: BRO)





Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanleiding is de verkeersstructuur in Molenstraat e.o. te wijzigen. Wel kan de ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen aangepast worden. Binnen de bestemming verkeersdoeleinden is daar juridisch gezien de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en niet de inrichting van verkeersdoeleinden. Voor alle duidelijkheid is de bestaande inrichting van wegen zichtbaar gemaakt op de plankaart.

Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Het plangebied kent geen mogelijkheden voor nieuwbouw op grotere open plekken. Soms is er nog wel een bouwtitel aanwezig al gevolg van de wijze van bestemmingsplanregelingen in het verleden (doorlopende stroken). Deze bouwtitels zijn in dit bestemmingsplan bevestigd.

Voorts doen zich binnen de bouwvoorschriften overal de mogelijkheden van uitbreiding van de bestaande gebouwen voor. Dit is in dit plan bewust nagestreefd. Gelijktijdig met het bijbouwen bij betreffende bouwvlakken doet zich de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw voor diverse situaties. Tot zover zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen (behoudens voor de Kleine Zeeheldenbuurt) voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een wijzigingsplan/herzieningsplan nodig zijn, zoals voor scholengemeenschap Elzenburg.

Gelet op het woningbouwprogramma van de gemeente Vught vervult de buurt Molenstraat e.o. geen rol van betekenis voor het vergroten van de kwantitatieve omvang van de voorraad. Kwalitatief gezien ligt dit anders.

- 1 **scholengemeenschap
Elzenburg**
- 2 **luchtfoto
Kleine Zeeheldenbuurt**
- 3 **bouwplan hoek Wolfska-
merweg/Baarzenstraat**



De bestaande voorraad moet blijven functioneren binnen de vraag naar passende huisvesting bij veranderende bevolkingssamenstelling en gezinsgrootte. Het bestemmingsplan voorziet hierin binnen bovengenoemde kaders door veel verbouwings- en woninguitbreidingsmogelijkheden.

Een apart plandeel is in gebruik voor bestaande bedrijvigheid. Hiervoor geldt in principe hetzelfde als voor woonbebouwing, handhaven. Verdere dynamiek is overigens wel voorzien omdat bedrijfsvoering, productieprocessen en milieuvorzieningen regelmatig aan verandering onderhevig zijn. Voor het ongedaan maken van nadelige omgevingsbeïnvloeding biedt het bestemmingsplan alle ruimte.

Behoud van bedrijvigheid is een doelstelling van de gemeente, die streeft naar een gedifferentieerde opbouw van de buurt waar wonen, werken en ontspannen samen mogelijk moeten zijn. De omgeving van de Industrieweg heeft, als een van de weinige plekken in de gemeente bovendien een uitgesproken strategische functie, door het ontbreken van alternatieven waar zich op wat grotere schaal bedrijven kunnen vestigen!

Bedrijvenstructuur.

Ontwikkelingen in de periode 1983-2004, dus vanaf de goedkeuring van het bestemmingsplan “bedrijventerrein Industrieweg-Baarzenstraat” tot heden zijn zeer divers geweest. De diversiteit is tevens een signaal voor het feit dat de oorspronkelijke planopzet afwijkt van de huidige behoefte.

De zich voordoende spontane ontwikkelingen rond gebruik en verkaveling (afsplitsing van eigendommen) op dit bedrijventerrein geven een perfect beeld van wat zich rond de veranderende bedrijvigheid en werkgelegenheid in Vught voordoet.



- 1 **bedrijven
Baarzenstraat**
- 2 **bedrijventerrein
Industrieweg**
- 3 **bedrijventerrein
Industrieweg**



De oorspronkelijke intentie, een goede verhouding te scheppen tussen industriële bedrijvigheid (inclusie categorie 3) en ambacht en diensten lijkt achterhaald. In Nederland verdwijnt de traditionele productiegerichte bedrijvigheid. Dit wordt bevestigd door analyses uit de financiële branche. De ontwikkelingen in de gemeente Vught onttrekken zich daar niet aan.

Ondertussen heeft zich een meer duurzame vorm van werkgelegenheid ontwikkeld. Kleinschalige vormen van dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoorachtige activiteiten en maatschappelijk gerichte (commerciële) diensten en bijbehorende detailhandel manifesteren zich tussen nog enkele grootschalige bedrijven. Aan de Baarzenstraat heeft zich in de loop der tijd een splitsing voltrokken tussen voormalige bedrijfswoningen en bedrijfsactiviteiten op perceelgedeelten achter deze woningen.

Naar de mening van de gemeente Vught dient deze realiteit onder ogen gezien te worden en het beleid zich te richten op beheer van de huidige situatie. Accenten daarbij zijn: respecteren van, op basis van het oude bestemmingsplan, geclaimde milieuruimte en flexibiliteit aangaande verdere ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Toegevoegd worden de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik, door een hoger bebouwingspercentage en grotere bouwhoogte,

In het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is daarbij nog steeds onderscheidt gemaakt in bedrijven tussen de woonbebouwing (Baarzenstraat) en bedrijven op een specifiek bedrijventerrein (Industrieweg). Het verschil is dat gemengd met de woonbebouwing zich maximaal categorie 2-bedrijven mogen vestigen en op het bedrijventerrein aan de Industrieweg zich ook categorie 3-bedrijven mogen vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat er daarbij milieuhinder voor de woonomgeving kan ontstaan.

Voor de voormalige gemeente kwekerij is het PPC-advies voor het voorontwerp bestemmingsplan Ouwkerk in de vorm van de bestemming “gemengde doeleinden” overgenomen.





Hier kunnen lokale kantoren, kleine bedrijven (cat 2) en maatschappelijke voorzieningen zich vestigen. Voor woningbouw is het gebied niet geschikt in verband met de ligging direct aan het spoor.

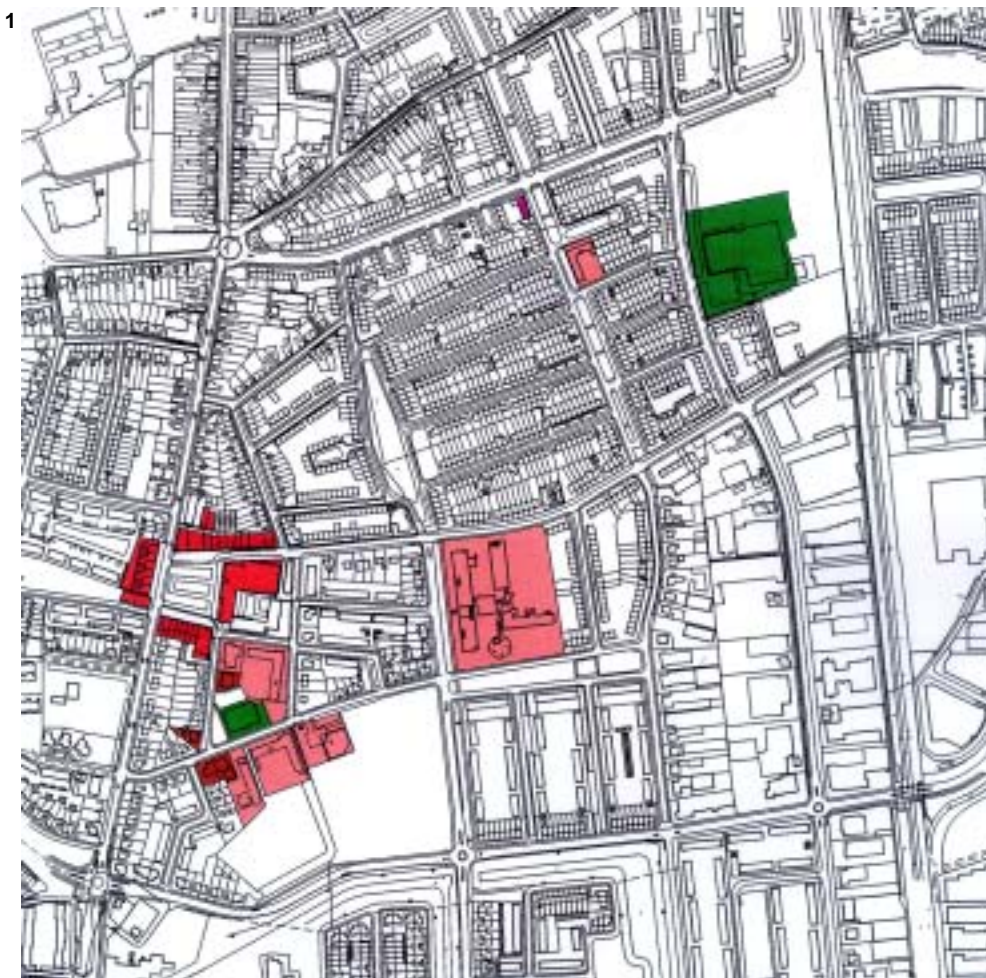
Milieumogelijkheden thans aan de monitor.

Om inzicht te krijgen en te behouden in de milieueffecten is thans de actuele situatie in gebruik en aangaande milieuvergunningen op bijgaande afbeelding weergegeven. In het kader van het bestemmingsplan is deze kaart 1 : 1000 beschikbaar en raadpleegbaar als bijlage bij het bestemmingsplan. Door zorgvuldig (digitaal) beheer van deze kaart is derhalve steeds inzicht in ontwikkelingen van recente datum.

De milieuwetgeving is verder continue in beweging. Aanleiding daartoe is de bestuurlijke opvatting dat zelden nog het omgevingseffect op derden afgewenteld kan worden. Met andere woorden: beperk de effecten tot de grens van het eigendom. Ruimtelijk relevant is derhalve, naast specifieke milieueisen, dat bouwkundig de isolatie van (bestaande) gebouwen verbeterd wordt en dat op de erfscheiding voorzieningen gebouwd kunnen worden (bijvoorbeeld een scherm of muur). Er is alle aanleiding om ervoor te zorgen dat sterke verschillen in milieucategorie toch naast elkaar mogelijk zijn in dit bestemmingsplan.

**1 aanwezige bedrijven met
bijbehorende hinderzone
(deze kaart is al losse bijlage,
schaal 1:1000, bijgevoegd)**





1 voorzieningen

Voorzieningenstructuur.

De wijk Molenstraat e.o. zoals binnen dit plan gevangen omvat 1163 woningen met daarin circa 2800 bewoners. Met een woningbezetting van 2,4 is het één van de dichter bevolkte buurten van Vught. Toch is de omvang van de buurt niet voldoende groot dat een eigen voorzieningenpakket haalbaar is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. De voorzieningen aan het Molenendplein zijn dus niet alleen voor de bewoners van Molestraat e.o. Het verzorgingsgebied strekt zich uit tot geheel Vught-zuid (Schoonveld, Vijverhof, Molenstraat, Vughtse Hoeven en De Baarzen).

Kleinere winkelconcentraties en solitair gelegen winkels worden niet aangetroffen.





Het plangebied Molenstraat e.o. herbergt een grotere hoeveelheid voorzieningen, dan welke specifiek voor deze buurt nodig zijn. Het betreft een wijkwinkelcentrum (voor 5000 à 10.000 inwoners), scholen, sportcentrum en solitaire voorzieningen.

Uit de huidige inventarisatie blijkt een rijke schakering van winkel- en andere voorzieningen en diensten. Het daarbij voorgestane beleid voor behoud is eerder al verwoordt onder het RES en de actualisatie ervan. De inventarisatie anno 2003 bevestigt de noodzaak van ruimte voor dynamiek alleen maar. Het is derhalve praktisch in de juridische regeling van de bestemming centrumdoeleinden de nodige ruimte voor de noodzakelijke veranderingen op te nemen. Alleen aan het aantal supermarkten (1) en horecabedrijven (20% van het totale oppervlak aan bouwvlakken binnen de bestemming Centrumdoeleinden) zijn grenzen gesteld.

- 1 inventarisatie**
- wijkwinkelcentrum**
- Moleneindplein**
- d = dagelijks**
- nd= niet-dagelijks**
- h = horeca**
- b = baliefunctie**





De kansen voor Moleneindplein liggen vooral op het terrein van gemakswinkelcentrum met ondersteunende horeca (zoals lunchroom, eetcafé, e.d.) op wijkniveau.

Direct aansluiten aan het Moleneindplein bevindt zich een concentratie van buurtgeoriënteerde voorzieningen zoals 1 basisschool, 3 kinderdagverblijven, een gymzaal, fysiotherapie, huisarts, gezondheidscentrum. De kerk, begraafplaats en de scholengemeenschap Elzenburg stijgen boven de buurtfunctie uit. Bovendien is ook in fysieke zin het gebouw van de scholengemeenschap een grootschalige voorziening met omgevingseffecten, zoals langzaamverkeer, op de buurt.

Ook de sporthal Ouwerkerk, inmiddels uitgegroeid tot een sportcentrum met hedendaagse flankerende voorzieningen, zoals fitness, horeca, e.d., heeft een aantrekkende werking, die het buurniveau al snel te boven gaat. In het kader van dit bestemmingsplan is nog eens getoetst of een en ander op die plek aanvaardbaar was, met een positief resultaat als uitkomst.

- 1 **basisschool**
- 2 **kinderopvang**
- 3 **kerk**
- 4 **scholengemeenschap**
- 5 **regeling maatschappelijke doeleinden in bp**





Vooroverleg met het Waterschap.

Met het Waterschap De Dommel is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, teneinde op tijd inzicht te krijgen van de in het plangebied relevante belangen en problemen. Het Waterschap heeft schriftelijk bericht geen op- of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.



Waterplan.

Het Waterplan van de gemeente Vught is in 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Vught vorm moet krijgen. Belangrijke aandachtspunten in het Waterplan zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (regen)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de eerste twee onderwerpen relevant.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon regenwater met infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd voor zover ze reeds in het verleden niet al grotendeels gerealiseerd zijn.

- 1 kaartje water in buurt
- 2 rioolpompgemaal
- 3 vijver
- Jan van Galenstraat
- 4 Waterschap De Dommel





Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. In Molenstraat e.o. wordt momenteel nog geen schoon regenwater in de bodem geïnfiltreerd. Hier wordt echter wel onderzoek naar gedaan.



Waterhuishouding.

In dit verband is het aardig te weten dat Vught afgeleid is van de oude toponiem die vocht betekent.

Oppervlaktewater:

Een groter oppervlaktewater is in het plangebied aanwezig, te weten de vijver aan de Jan van Galenstraat. De vijver is solitair gelegen en maakt structureel geen onderdeel uit van een groter geheel.

Grondwater:

Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied op dieper dan 0,80 m en 1,20 m beneden maaiveld. In de omgeving wordt het waterpeil hoger gehouden dan in het Drongelenskanaal om daling van het grondwaterpeil te voorkomen.

Riolering:

Binnen het plangebied ligt vanouds (sinds 1935) een gescheiden rioolstelsel. Het plangebied omvat het stromingsgebied 2 en 3 die zijn aangesloten op het hoofdrioolgemaal in de Kampdijklaan, dat afvoert in noordelijke richting middels een systeem van transport via onderbemaalingsniveaus.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De vijver aan de Jan van Galenstraat staat niet in verbinding met andere waterpartijen en maakt dan ook geen onderdeel uit van de totale waterhuishouding.

- 1 **dubbele putdeksel
gescheiden stelsel**
- 2 **idem**



Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.

Regenwater:

Teneinde grondwaterstandverlaging en verdroging tegen te gaan wordt getracht schoon regenwater, dat valt op daken en verkeersluwe straten, in het gebied te behouden. Waar mogelijk (nieuwe situaties) moeten daartoe infiltratievoorzieningen, zoals greppels, wadi's, infiltratieriolen en infiltratiekorven, worden getroffen. De vijver aan de Jan van Galenstraat ligt waterhuishoudkundig gezien geïsoleerd van de overige waterpartijen in en om de kern Vught zelf.

Het oppervlaktewaterpeil (gemiddeld 4,40 m + NAP) volgt de neerslaghoeveelheden, wat 's zomers kan leiden tot een lage waterstand en 's winters tot een hoge waterstand.

In de toekomst zal gekeken worden naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het zoveel mogelijk infiltreren in het plangebied. De bestemmingsplanvoorschriften (verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en water) bieden bij deze de ruimte hiervoor.

Riolering:

Het opsporen van foutieve regenwateraansluitingen (en afkoppeling) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater enigszins beperken. Op basis van de uitgangspunten van het Waterplan zal in de aankomende jaren onderzocht moeten worden waar en in hoeverre er mogelijkheden zijn voor de infiltratie van hemelwater in bestaand bebouwd gebied. Aan de hand van dit onderzoek zal bij elke ingreep van enige omvang in het openbaar gebied of op particulier terrein op detailniveau gekeken worden naar de mogelijkheden om regenwater te infiltreren of in oppervlaktewater te bergen. Naar verwachting is daarvoor extra oppervlak nodig.

Verbetering waterhuishouding.

Gelet op de beschreven situatie is dit aspect niet actueel.





Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de Wolfskamerweg en het spoor om aan te tonen, dat de geluidsbelasting tengevolge van het weg- en railverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen/bouwmogelijkheden kon voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) respectievelijk 57dB(A) voor het spoor, dan wel dat een hogere grenswaarde verkregen moet worden.



Uit het (vastgesteld) verkeers- en vervoersplan blijkt alleen de Wolfskamerweg een verkeersader, ten behoeve van de ontsluiting van Vught zuid, te blijven. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen de 30 km-zone. Ze zijn derhalve niet zoneplichtig.

Voor het railverkeerslawaaï zijn diverse saneringsprogramma's opgesteld. Op dit moment maken daarvoor woningen in de buurt Molenstraat, gezien de afstand geen deel van uit.

Het zogenaamde Prorail deel II-project bevindt zich grotendeels ten noorden van de spoorplitsing 's-Hertogenbosch-Tilburg en Eindhoven. De respectievelijke akoestische situaties zoals van betekenis, zijn in de aanvraag hogere grenswaarde waar nodig meegenomen.

- 1 **Wolfskamerweg**
- 2 **aandacht voor geluidscontouren railverkeerslawaaï**

Aanvraag hogere grenswaarden.

Voor het plangebied is akoestisch onderzoek verricht. In het rapport 2004 1550-1: akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Molenstraat en omgeving" te Vught zijn de resultaten weergegeven. De belangrijkste conclusies van de diverse bronnen zijn:

Wolfskamerweg.

De optredende geluidbelastingen ter plaatse van de onderzochte locaties ten gevolge van de Wolfskamerweg liggen beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de verschillende wijzigingslocaties worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van de Wolfskamerweg geen restricties opgelegd.





Traject 770 Vught-Boxtel.

- geen enkele wijzigingslocatie heeft een geluidbelasting hoger dan de maximaal te ontheffen grenswaarden van 70 dB(A);
- voor de navolgende wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) maar lager dan de maximaal toegestane geluidbelasting van 70 dB(A):
 - Michiel de Ruijterweg 46;
 - Brabantlaan 1;
 - Guido Gezellehof 17;
- opgemerkt wordt dat een deel van het perceel Brabantlaan 1 buiten de zone van de spoorlijn is gelegen. Indien op het deel buiten de zone woongebouwen worden gerealiseerd, is geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk;
- voor de overige wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden lager dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A);
- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meer criteria als genoemd in paragraaf 3.2.4, een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde worden ingediend door de gemeente Vught.

1 **Wolfskamerweg**





Bouwplan Wolfskamerweg/Baarzenstraat.

Voor het bouwplan Wolfskamerweg/Baarzenstraat is een afzonderlijk akoestisch onderzoek verricht. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- de voorkeurswaarde van wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaaï, alsmede railverkeerslawaaï;
- de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden;
- voor het onderhavige bouwplan kan en moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij Ge-deputeerde Staten;
- In verband met de te verlenen hogere grenswaarden worden de volgende extra eisen gesteld aan het bouwplan:
 - er dient een geluidsluwe gevel te zijn;
 - het gecumuleerde binnenniveau mag niet meer bedragen dan 35 dB(A), dien ten gevolge zal bij de aanvraag van de bouwvergunning een akoestisch rapport moeten worden gevoegd waaruit blijkt dat het binnenniveau de grenswaarden niet overschrijdt.

1 Traject770 Vught-Boxtel



Bodemvondsten.

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Noord-Brabant (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan. Voor Molenstraat e.o. zijn geen monumenten en losse vondsten bekend, maar het is dan ook niet gekarteerd. Hierdoor is het niet mogelijk om aan te geven wat de te verwachten archeologische waarde is. Om een en ander uit te sluiten is het raadzaam om bij eventuele bouwplannen vooraf onderzoek te doen.

Bodemonderzoek.

Ten behoeve van de woningbouwmogelijkheid op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat is bodemonderzoek verricht, ten einde aan te tonen dat de bodem ter plekke geschikt is voor woningbouw. Uit dit bodemonderzoek is echter gebleken dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken is een saneringsplan opgesteld om deze verontreiniging te saneren. In dit saneringsplan is aangegeven dat de verontreinigde grond zal worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Het freatische grondwater wat tijdens de ontgraving vrijkomt dient eerst bemonsterd en onderzocht te worden, alvorens het geloosd wordt op de riolering. Na afloop van de sanering zal een evaluatierapport worden opgesteld, wat ter beoordeling aan Gedeputeerde Staten zal worden voorgelegd. Een en ander is vastgelegd in een ontwerp-beschikking door Gedeputeerde Staten (december 2001).





Voor de uit de geldende bestemmingsplannen stammende bouwtitels en voor die locaties waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw gerealiseerd kan worden, kan nu volstaan worden met een historisch bodemonderzoek. Het gevoerde onderzoek levert geen beperkingen op voor de woningbouw mogelijkheden.

Terzake van onderwaterbodems is de zaak op orde.

Luchtkwaliteit.

Binnen het Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit zijn wettelijke grens- en richtlijnen vastgesteld voor de luchtkwaliteit, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit dient te worden gerapporteerd. In dit besluit is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Een gemeente met minder dan 40.000 inwoners dient de luchtkwaliteit binnen de gemeentegrenzen alleen in kaart te brengen en te rapporteren, indien er knelpunten te verwachten zijn inzake luchtkwaliteit. De gemeente Vught heeft minder dan 40.000 inwoners, maar verwacht wel een overschrijding binnen haar grondgebied als gevolg van de wegenstructuur.

1 zorg over de luchtkwaliteit

Daarnaast wordt in Vught op enkele wegvakken de grenswaarde van fijne stof voor de jaargemiddelde concentratie overschreden. Voor overschrijding van de hoeveelheid fijne stof geldt voorlopig dat berekende overschrijdingen alleen gerapporteerd dienen te worden. De invloed van de gemeente op het ontstaan van fijne stof is slechts zeer beperkt. Door het rijk zullen hiervoor maatregelen moeten worden genomen.

Een overschrijding van de grenswaarden betekent voor de gemeente Vught dat de jaarlijkse rapportageplicht blijft bestaan.





Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

In het plangebied is alle bedrijvigheid geconcentreerd aan de Industrieweg en Baarzenstraat. Tussen de woonbebouwing komt verder geen bedrijvigheid voor behoudens één kantoor, dit veroorzaakt geen hinder voor de woonomgeving.

Voor de concentratie van de bedrijvigheid aan de Industrieweg en Baarzenstraat moet bij nadere analyse een tweedeling worden gemaakt tussen de bedrijven aan de Baarzenstraat en de bedrijven aan de Industrieweg. Aan de Baarzenstraat zijn de lichte bedrijven met bedrijfswoning gesitueerd. De bedrijven vormen de overgang/buffer tussen de woonomgeving en de meer zwaardere categorie bedrijven aan de industrieweg.

**1 bedrijventerrein
Industrieweg/Baarzenstr.**





Wat daarbij opvalt is dat onder de bedrijven aan de Industrieweg een grote differentiatie aan type bedrijven voorkomt. Een deel daarvan is bijeen gebracht in bedrijfsverzamelgebouwen.

De tweedeling is straks terug te vinden in de regeling voor de bestemming. De bedrijven aan de Baarzenstraat zijn bestemd als bedrijfsdoeleinden, bedoeld voor:

- bestaande, reeds ter plaatse gevestigde bedrijven;
- bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bijgevoegde lijst van bedrijfstypen, of daarmee vergelijkbare bedrijven.

Het betreft hier dus een regeling voor bedrijven die gelegen zijn in een woonomgeving. De bedrijven aan de Industrieweg zijn bestemd als bedrijventerrein. Deze specifieke bestemming is bedoeld voor een typisch bedrijventerrein (Industrieweg en Kettingweg). Op dit soort bedrijventerreinen zijn bestaande bedrijven tot maximaal milieucategorie 3, of daarmee vergelijkbare bedrijven, toegestaan.

Voor de toegestane bouwhoogte wordt in een grotere niet hinderlijke bouwhoogte voorzien, in het kader van intensief ruimtegebruik. Uitgezonderd in de randen waar woningbouw aan de bestemming grenst,

- 1 benzine-lpg
- 2 tweedeling bedrijven
- 3 bedrijfsverzamelgebouw
- 4 aannemersbedrijf



Voor beide hoeken Industrierweg/Wolfskamerweg was in het vigerende bestemmingsplan de specifieke bestemming kantoor opgenomen. In de huidige situatie is deze regeling nog steeds actueel en wordt deze bestemming gecontinueerd. Deze bestemming heeft een bufferfunctie voor de woningen aan de overzijde van de Wolfskamerweg. Aan de noordzijde is deze buffering niet mogelijk door de aanwezigheid van bestaande bedrijven.

De op dit moment formeel strijdige functies met het oude bestemmingsplan bedrijventerrein Industrierweg zijn aanleiding geweest tot aanpassing. Het beleid blijft er op gericht, voor zover bestaand, de voorraad specifiek bedrijventerrein op peil te houden. Bij beëindiging van die activiteiten mag zich een soortgelijke activiteit opnieuw vestigen, rekening houdende met geactualiseerde milieueisen.

Voor de voormalige gemeentelijke kwekerij wordt qua gebruik en bouwvormen gestreefd naar differentiatie en afstemming op de omgeving qua aard, maat en schaal.

Op het bedrijventerrein zelf is ook nog een benzine-station (met LPG) gelegen. Hiervoor is een toegesneden bestemmingsregeling opgenomen.

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als centrumdoeleinden, detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

- categorie 2:

cafés, restaurants, snackbars, bars, detailhandel brood en banket, , wasserij, detailhandel in n.e.g., gasdrukregelingen, telecommunicatie, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, scholen voor beroepsonderwijs, sportscholen, gymnastieklokalen en sociaal-culturele instellingen.



1



Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Ten aanzien van de veiligheid zijn geen wijzigingen te verwachten t.o.v. de huidige situatie. De bestemming spoorwegdoeleinden wordt niet opgenomen in dit plan maar in het plan: Voorburg e.o. Dit houdt desondanks in dat de elementen railverkeerslawaai en vervoer gevaarlijke stoffen qua zonering en wettelijke regeling relevant zijn voor Molenstraat e.o..

Door de Nederlandse Spoorwegen wordt verwezen naar de Spoorwegwetgeving. Dit houdt in dat:

- op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 19 t/m 23 Spoorwegwet van toepassing;
- conform artikel 21 en 22 Spoorwegwet mag niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet;
- conform artikel 19 en 20 Spoorwegwet is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstraat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 19 en 20 heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;
- ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder het 2^e en 3^e aandachtsstreepje dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, postbus 624, 5600 AP te Eindhoven.



transportwijze	norm IR "zone"	Norm GR "aandachtsgebied"
weg	max 50 m	120 m (130 m)
rail	max 50 m	200 m (4500 m)
water:		
- binnenvaart	max 50 m	800 m (> 5000 m)
- zeevaart	max 200 m	2000 m (> 10000 m)
buis:		
- aardgas	max 60 m	125 m (175 m)
- LPG	max 125 m	400 m (1000 m)
- oxisch gas	max 400 m	2000 m (4000 m)
totaal	95% < 100 m	gemaximaliseerd tot 200 m

Verder wordt door de Nederlandse Spoorwegen aandacht gevraagd voor de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de nota "risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie van VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit "rail" (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied van 200 m.

Plaatsgebonden risico spoor:

De wijk molenstraat e.o. wordt aan de oostgrens begrensd door de spoorlijn Eindhoven-s'-Hertogenbosch. Op grond van prognose vervoer gevaarlijke stoffen (gevalideerd door Prorail) blijkt uit berekening dat voor dit traject een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van 13 meter ligt, gemeten vanuit het midden van de buitenste 2 spoorstaven. Deze is verder niet van invloed op het plangebied.

1 tabel 4 "ruimtelijke consequenties" uit nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen





Groepsrisico spoor:

Om de omvang van het groepsrisico te kunnen bepalen is feitelijk een uitgebreide inventarisatie van de personendichtheid van Molenstraat e.o. noodzakelijk. Een dergelijke inventarisatie is reeds voor het plan Vught Noord uitgevoerd. Uit een vergelijking van de personendichtheid van Molenstraat e.o. en Vught Noord blijkt dat aangenomen mag worden dat Molenstraat e.o. een vergelijkbare personendichtheid heeft. Voor het groepsrisico kan dan ook hetzelfde als in Vught Noord geconcludeerd worden, namelijk dat op basis van de reserveringsgegevens en de huidige bebouwing het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft.



Buiten de reeds genoemde geluidzones en gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.



In Molenstraat e.o. zijn 2 begraafplaatsen (Lidwinastraat en Ouwerkerklaan) gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald.

- 1 tankstation
- 2 LPG-zonering Esschestraat
- 3 LPG-zonering Industrieweg

Op de hoek Esschestraat/Theresialaan (in het aangrenzende bestemmingsplan) en aan de Industrieweg is een LPG-tankstation gelegen. De minimumafstanden waaraan deze tankstations moeten voldoen staan in het Besluit externe veiligheid, zoals van kracht per 1 januari 2004.

Plaatsgebonden risico LPG:

Op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-5} (2007) en 10^{-6} (2010). De grenswaarden zijn vertaald in afstanden waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 25 m respectievelijk 80 m vanaf het vulpunt. Voor de situatie hoek Essche-



straat/Theresialaan wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 10^{-5} omdat binnen de overeenkomstige afstand van 25 m, 2 woningen zijn gelegen. Binnen de 10^{-6} contour (80 m) zijn 25 woningen gelegen.

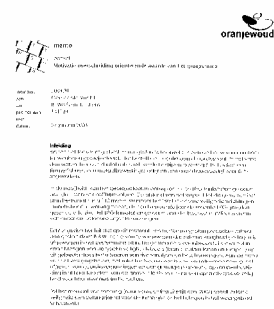
Het vulpunt van het LPG-station aan de Industrieweg is aan de andere zijde van het spoor, buiten het plangebied, gelegen. De 10^{-6} contour (80 m) is maar voor een beperkt deel over het plangebied gelegen, waarbinnen alleen bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden.

Groepsrisico LPG:

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal verblijvende in de omgeving van een risicobron het slachtoffer worden van een ongeval. Zo een groepsrisico is niet aan te geven met risicocontouren, zoals bij plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek waarin het overlijden van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar.

Uit berekening van het groepsrisico voor de situatie hoek Eschestraat/Theresialaan blijkt dat er een kleine overschrijding van de oriënterende waarden is berekend. De overschrijding treedt zowel in de nachtsituatie als in de gemiddelde etmaalsituatie op. Voor de dagsituatie ligt de curve voor het berekende groepsrisico net onder de gestelde norm. De berekening is ook uitgevoerd met de invoer van de gegevens uit het woningbouwproject Gildestraat (bp Schoonveld). Uit de berekening blijkt dat door het bouwplan aan de Gildestraat de overschrijding van de oriënterende waarde niet toeneemt. Na sanering van het LPG-station is er in zijn geheel geen sprake meer van een overschrijding

Tot slot moet nog worden bepaald of er nog andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving spelen, die de personendichtheid in de periode tot april 2007 doen toenemen. Ten aanzien hiervan moet worden geconstateerd dat thans bij de gemeente, binnen een afstand van 160 m van het vulpunt, geen plannen aan de orde zijn die in deze periode opgeleverd worden.

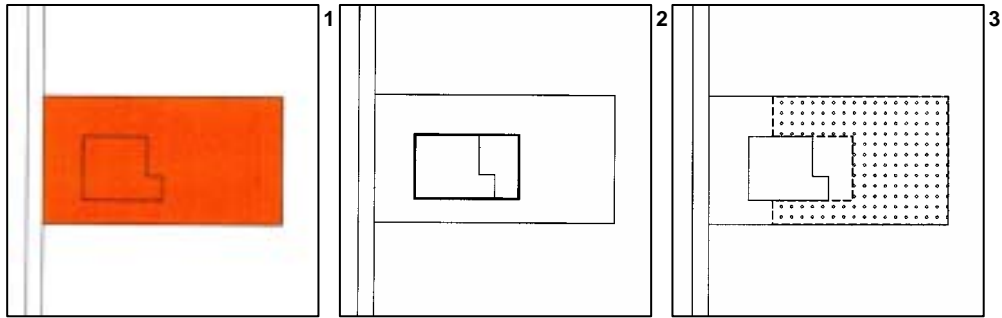


Een en ander is nader gemotiveerd in de memo “motivatie overschrijding oriënterende waarden van het groepsrisico” d.d. 27 januari 2004.

Binnen een afstand van 160 m (conform het eerst concept AMvB ter zake externe veiligheid en groepsrisico) van het vulpunt van het LPG-station aan de Industrieweg zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het groepsrisico is hier niet aan de orde. Het bouwplan op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat is op grotere afstand (> 200 m) gelegen.



Toekomstige situatie



Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.

Het plan bevat ten aanzien van de toekomstige situatie alleen een verruimde bouwmogelijkheid voor individuele bouwwerken, meestal een woning en een reeks van praktische wijzigingsbevoegdheden.

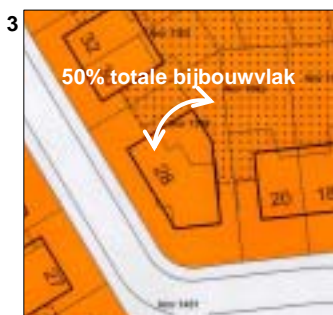
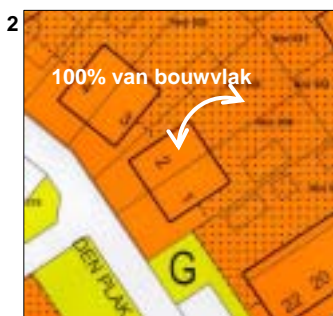
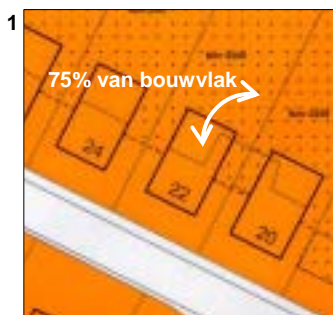
Aantal, situatie en bereikbaarheid van de meeste gebouwen veranderen niet. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

Flexibiliteit in dit nieuwe bestemmingsplan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijbouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting.

Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijbouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit nog eens expliciet uit te sluiten. Ook vroeger was hier al geen ruimte voor aanwezig in oudere bestemmingsplannen, door het bestaan van de zogenaamde "antidubbeltelbepaling" in de voorschriften.

- 1 **bestemming**
- 2 **bouwvlak**
- 3 **bijbouwvlak**





Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit van hoofd- en bijbouwen.

Voor vrijstaande woningen is uitgegaan van de grote van de woning op het moment van de eerste oplevering, plus een reële toevoeging (5 m) in 2 bouwlagen ter vergroting van het (hedendaagse) woongenot. Voor geschakelde woningen is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw. Vanwege privacy redenen en bezonning is hieraan geen verdere uitbreidingsmogelijkheid in 2 bouwlagen toegekend. De concrete consequenties per bouwperceel volgen uit de direct werkende voorschriften en plankaart

Binnen Molenstraat e.o. is, zoals gebruikelijk binnen oudere buurten en onder het regime van oudere plannen, veel bijgebouwd. Op nogal wat percelen doet zich langzamerhand de stelling "overdaad schaadt" gevoelen. Voor grotere percelen mag daarom tot een oppervlakte van ten hoogste 75% (vrijstaande woningen) of 100% (geschakelde woningen) van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aan bijbouwen worden gebouwd. Hierin is mede begrepen de oppervlakte (30 m²) van bouwwerken die vergunningsvrij mogen worden opgericht.

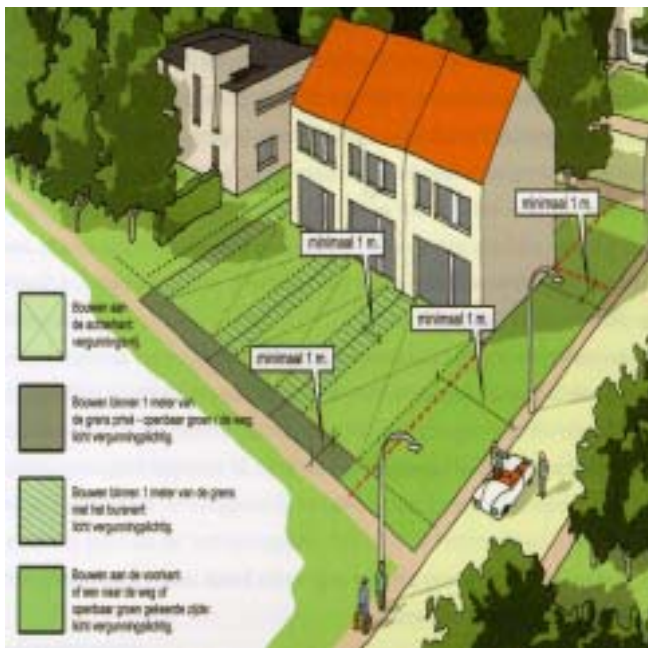
Verder lijkt het de gemeente Vught alleszins redelijk uit te gaan bij kleine percelen van de regel dat nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf bebouwd mag worden. In deze opvatting weet de gemeente zich geruggensteund door de nieuwe Woningwet (vergunningsvrij bouwen).

Kleine percelen kunnen als volgt gedefinieerd worden: "een klein perceel waarop de 50% regeling van toepassing is, is een perceel waarbij de oppervlakte van het bijbouwvlak kleiner is dan 2 keer de oppervlakte van het bouwvlak.

Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.

- 1 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
vrijstaande woning
- 2 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
geschakelde woning
- 3 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
kleine percelen





Voor de duidelijkheid zijn vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten in de desbetreffende brochure in beeld gebracht en afgestemd op overige regels van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijde het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is, de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet gebracht, zoals voor:

- de voorgevelrooilijn;
- de omvang en plaats: zijerf en achtererf, en
- de te hanteren welstandstoets achteraf.

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld zoals ten aanzien van:

- consumentverzorgende beroepen;
- bedrijvigheid.

De insteek van de gemeente Vught is juist om woonbuurten een levendig geheel te laten zijn, waarin de buurten niet alleen veroordeeld zijn tot "slapen". Kleinschalige bedrijvigheid, aan-huis-gebonden beroepen en thuiswerkmogelijkheden worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel limieten gesteld qua omvang. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

- 1 **overzicht van vergunningvrij bouwen**
- 2 **brochure gewijzigde Woningwet**





Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.

Hoe groot- of kleinschalig een woonbuurt ook is, er zal altijd wel een voorziening (van oudsher) aanwezig zijn. Dit kan zowel doordat een gebouw er voor gemaakt is (basisscholen), dan wel dat bestaande gebouwen, die hun functie verliezen, door hergebruik, opnieuw een betekenis krijgen voor de maatschappelijke infrastructuur van de buurt. Deze mogelijke dynamiek (wijzigingsbevoegdheid) bij grotere bouwwerken is onderdeel van dit geactualiseerd bestemmingsplan.



Naast gebouwde voorzieningen beschikt Molenstraat e.o. maar over een beperkt aantal speelvoorzieningen in de open lucht. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is beperkt voorhanden. Het opwaarderen daartoe van groen- en groen vallend onder verkeersbestemmingen behoort daarom altijd tot de mogelijkheden binnen dit plan.



Voor commerciële voorzieningen, zoals winkels, handel, dienstverlening en bedrijvigheid geldt een eigen dynamiek. Vanuit het oogmerk daarvoor de nodige ruimte te bieden, wordt gezorgd voor mogelijke functieverandering, die zich verdraagt met de woonomgeving. Dit ter voorkoming van leegstand. Gelet op de specifieke Vughtse huisvestingsproblematiek wordt enerzijds de mogelijkheid geboden om bij leegstand van commerciële voorzieningen over te gaan tot verbouw in meerdere wooneenheden.

- 1 **scholengemeenschap**
- 2 **gezondheidscentrum**
- 3 **Moleneindplein**

Anderzijds is het wel zo dat onttrekking van (grotere) panden aan de woonfunctie, ten behoeve van uitsluitend beroepsuitoefening (kantoor of praktijkvestiging) niet mogelijk is, wanneer de woonbestemming niet gehandhaafd blijft. Dit ter voorkoming van verdringing van de woonfunctie in bepaalde delen van Molenstraat e.o.. In de lijn van het reeds jaren bestaande beleid van de gemeente Vught is de bovengrens voor de ruimte voor een aan huisgebonden beroep 50 m².



Op grond van de in het vorige hoofdstuk beschreven situatie in 2003 zullen op de aspecten historie, landschap, markante plekken, inrichting en bebouwing een aantal waardevolle zaken worden aangewezen als gebiedscriteria voor de Welstandsnota. Inherent aan deze analyse volgt het aanwijzen van verbeteringen.



Op grond van de Monumentenwet, aanwijzing van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn binnen voornoemd kader reeds gewaardeerd:

- Ouwkerklaan 2/4



Voor herkenbaarheid, oriëntatie en leefbaarheid van het plangebied spelen de volgende onderdelen ook een rol, omdat deze meer integraal samenhangen met de eerder aangegeven gebiedscriteria:

- Moleneindplein, als wijkwinkelcentrum met een groot aanbod aan dagelijkse- en niet-dagelijkse voorzieningen ten behoeve van Vught zuid (specifieke jaren '70 ontwikkeling);
- Esscheweg, als aanlooproute naar het wijkwinkelcentrum Moleneindplein en oude wegenstructuur;
- Molenstraat, als oude wegenstructuur.



Daarnaast wordt zorggedragen voor behoud van de beeldkwaliteit van de in de bouwperiode onderscheiden woningbouwcomplexen, karakteristiek voor de bouwkunst van die tijd.

Hieraan worden in het kader van de Welstandsnota enkele in het bijzonder te beschermen waarden in geval van een hoog welstandniveau toegevoegd, te weten:

- kapplan, gevelindeling en materiaal-/kleurgebruik;
- perceelbreedte, schaal en maatvoering bedrijfspanden;
- reclame-uitingen en straatmeubilair;
- oriëntatiepunten zoals het Moleneindplein, de scholengemeenschap en de rotondes aan de Wolfskamerweg.

- 1 Moleneindplein**
- 2 Esscheweg**
- 3 Molenstraat**



Verbeteringen.

Als verbeterpunt in de buurt Molenstraat e.o. geldt:

- de Kleine Zeeheldenbuurt (buiten het plangebied);
- hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat.

Het Moleneindplein zal als gebied worden aangewezen met een groter aantal richtlijnen voor de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau. De laanbeplanting langs de Esscheweg en Molenstraat is uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen.

Ontwikkelingen.

Ten tijde van de planvoorbereiding is sprake van de volgende initiatieven:

- herstructurering Kleine Zeeheldenbuurt (buiten het plangebied);
- verplaatsing scholengemeenschap Elzenburg;
- hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat.

Wanneer deze initiatieven worden getoetst aan de hand van deze bestemmingsplanactualisatie kunnen ze zonder uitzondering worden opgenomen in het nieuwe plan.

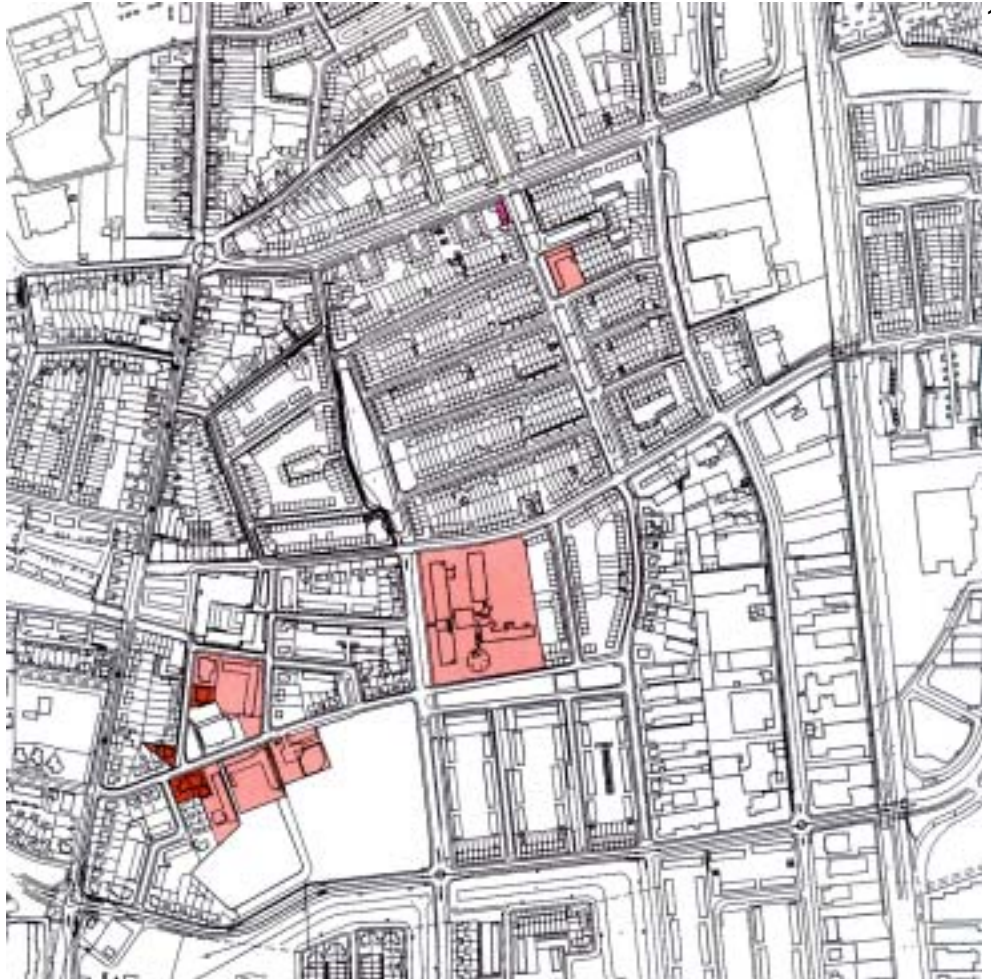
Planwijziging.

Algemene wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan. Het schema verduidelijkt de mogelijkheden.

Bestemming	naar	wonen	dienstverlening	Maatsch. doel	kantoor
dienstverlening		•			•
horecadoeleinden		•			
maatschappelijke doeleinden		•			

Daaraan ligt het volgende beleid ten grondslag:
wonen in een woonbuurt is een logische wijziging.





Voor de volgende bestemmingen zijn geen wijzigingsmogelijkheden opgenomen:

- centrumdoeleinden, vanwege de specifieke functie als wijkwinkelcentrum en de ruime doeleindenomschrijving;
- bedrijventerrein en bedrijfsdoeleinden, vanwege de specifieke functie als bedrijventerrein binnen de gemeente Vught en het ontstaan van beperkingen voor de gevestigde bedrijven;
- kantoor, vanwege de ligging van dit kantoor op het achterterrein.

1 planwijzigingen

Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.

Op bovenstaand kaartje zijn de algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functiewijziging van diverse bestemmingen, geen wonen zijnde, aangegeven. Dit kan op die plaatsen waar een gekleurd vlak is aangeduid. De aard van de verandering valt te ontlenen aan de hiernaast afgebeelde matrix.





- 1 appartementencomplex
- 2 garagebedrijf
- 3 zijgevel Wolskamerweg
- 4 zijgevel Baarzenstraat

Woningbouwcontigentering hoek Wolskamerweg – Baarzenstraat.

In de meerjarenwoningbouwplanning 2003 is dit plan opgenomen als gereed in 2005. Daarbij is uitgegaan van 10 huur en 15 koop meergezinswoningen. In het thans voorliggende plan zijn 27 meergezinswoningen voorzien. Het is echter voor de ontwikkelaar niet haalbaar de (sociale) huurwoningen te realiseren, vanwege de onrendabele top. Bovendien heeft de Vughtse Woningstichting aangegeven dat zij geen belangstelling hebben voor deelname in dit project. Aangezien de bouw van meergezinswoningen voor starters in de periode 2005-2006 zeer marginaal is, is het reëel om alle woningen te realiseren als koop meergezinswoningen. Dit sluit ook aan bij het Woonwensenonderzoek gemeente Vught van november 2003.

Nieuwbouwplan hoek Wolskamerweg - Baarzenstraat.

Het garagebedrijf op de hoek Wolskamerweg/Baarzenstraat gaat verplaatsen. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en ter plaatse wordt als onderdeel van de verplaatsingsoperatie woningbouw gerealiseerd. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 27 appartementen met parkeergarage.

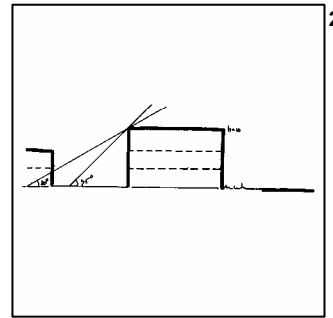


De locatie kan gezien worden als een stads- en dorpsvernieuwingsproject. Bij het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met zuinig ruimtegebruik, duurzaam en energiebewust bouwen en is zorggedragen voor een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving. Gelet op de ligging en de afstand tot het Moleneindplein (ongeveer 500 m) is hier sprake van een locatie die geschikt is voor huisvesting van zowel jongeren als ouderen. Om die reden zijn de plattegronden multifunctioneel en levensloopbestendig van opzet.

De situering van het bouwplan is ruimtelijk gezien een blikvanger binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De locatie is de entree tot de woonbuurten Molenaarstraat en De Baarzen. De huidige situatie is momenteel weinig representatief door de stalling van de auto's van het garagebedrijf. Enige accentwerking in de vorm van een appartementencomplex is aanvaardbaar om zo de betekenis van de achterliggende woongebieden te versterken.

Het appartementencomplex is een gebouw in 3 bouwlagen met een ondergrondse garage. De 3^e bouwlaag is terugliggend en op de hoek heeft het gebouw 4 bouwlagen door toevoeging van een extra kamer voor het betreffende appartement op de hoek. Het bouwplan verdient zo'n accent. De uitstraling wordt krachtiger. De nieuwbouw is gesitueerd in de bestaande voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen aan de Wolfskamerweg. Het geheel is aangekleed met groen, waarbij de tuintjes van de begane grond verhoogd zijn gelegen en afgeschermd zijn met een groene haag. Hierdoor heeft het geheel een uniforme uitstraling wat het woningbouw karakter op deze entree nog eens extra versterkt.

De ondergrondse parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Baarzenstraat door middel van een hellingbaan. De parkeergarage voorziet in 37 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,5 pp/app. Dit is overeenkomstig de parkeernorm (1,3) van een vrije sector woning, conform de ASVV.



- 1 **bezinning bouwplan**
- 2 **bezinning 30° en 45°**
voor de volledige studie
van de schaduw effecten
wordt verwezen naar bij-
lage 1 bij de toelichting
- 3 **speel terrein**
Jan van Galenstraat



Tevens worden nog 3 extra bezoekersplaatsen aangelegd bij de entree. Het bouwplan is in deze vorm in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Verbijzonderingen.

In grote lijnen worden veel bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden in dit plan. Dit geldt vooral voor die zaken die qua aard en schaal in deze woonbuurt passen of gerekend worden tot een concentratiepunt, zoals het wijkwinkelcentrum Moleneindplein.

Voor de bestaande bedrijven geldt echter dat een toegesneden beheer moet voorkomen dat onderlinge conflicten met de omgeving ontstaan, vanwege de gevoeligheid van milieueffecten en uitstraling van de huidige activiteiten, of wanneer bij de nodige dynamiek een vergelijkbaar bedrijf of inrichting op die plaats terug kan komen. De bestemmingsplanregeling en de toegesneden lijst van bedrijfstypen zorgt voor de nodige sturing en omgevingsafstemming.

In ieder geval is de bestaande situatie gerespecteerd en is milieuhygiënisch of qua Wet Milieubeheer uitgegaan van verdere toepassing van het ALARA-principe bij actualisering van de diverse vergunningen. Dus kan er worden uitgegaan van het blijven verbeteren van de situatie uitgaande van de meest moderne techniek (milieu en productie).



Uitvoering.

Om tot actualisering te kunnen komen zijn opnieuw de belangen van zakelijk rechthebbenden en nutsbedrijven geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot de volgende zoneringsen en bijbehorend ruimtebeslag voor:

- rioolgemaal;
- gasdrukregelstations;
- motorbrandstoffenverkooppunt (lpg).

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- railverkeerslawaai,
- wegverkeerslawaai en
- industrielawaai

relevant in het kader van Molenstraat e.o. Daarbij kan geconstateerd worden dat nergens sprake is van saneringsituaties.

Wel zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch – 400 m;
- Wolfskamerweg – 200m;

Industrielawaai is niet van toepassing omdat op het bedrijventerrein Industrierweg geen geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieuhinder aanwezig zijn.

Ten behoeve van nieuwbouwmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden is het vooraf vereiste akoestisch respectievelijk bodemonderzoek verricht en als bijlage beschikbaar.

Handhaving.

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie is daarmee gelegaliseerd op een enkele uitzondering na. Tegen deze bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.



1



Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.

Om goede regels te kunnen maken moet men eerst begripsbepalingen hebben. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanvoorschriften gebezigd. Waar nodig is de toevoeging "ter verduidelijking" bij wijze van toelichting in de tekst opgenomen, ter vergroting van het lezersgemak. Let echter op, begripsbepalingen bevatten nooit bouw- of gebruiksregels.

Om voor de burger geen misverstanden met de nieuwe Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met de Woningwet. Dit is gebeurd door het overnemen van definities/begripsomschrijvingen of door de relatie ermee nadrukkelijk aan te geven.

Bestemmingsplanvoorschriften zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Vught heeft daar een bedoeling mee. Enigszins formeel gezegd luidt die voor de diverse bestemmingen als volgt:

“Ter verwezenlijking van de in de voorschriften beschreven woondoeleinden wordt het volgende beleid gevoerd”:

Wonen.

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschaakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 35% en ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen

1 wonen



zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via vrijstelling en met gelijke maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan.

4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermindering van blinde eindgevels bij woningen.

6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

8. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van afzonderlijke garages bij iedere individuele woning, die via een landschappelijke ingreep c.q. in-graving ontsloten worden.

9. voor garageboxen in aparte complexen wordt een aparte bestemming gekozen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen auto's stallen en niets anders is het uitgangspunt.



Wonen en mantelzorg.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een vrijstellingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevende ongeacht de leeftijd.

Ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

Om geen discussie te krijgen over woningcontingenten, wordt de vrijstaande bijbouw van een koppelteken met de bestaande hoofdbouw voorzien. De juridische betekenis is dan: "bouwvlakken behorende tot één woning".

Bedrijven op een bedrijventerrein.

Voor bedrijven, zoals ter weerszijden van de Industrieweg gevestigd, behelst het gemeentelijk beleid als volgt:

1. het beleid is gericht op ruimte voor specifieke bedrijvigheid, die als afzonderlijke activiteit plaats kan vinden. Los van uitbreidingsmogelijkheden is vooral voldoende milieuruimte belangrijk, daarbij wordt tevens gestreefd naar intensief ruimtegebruik.



2. de verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan, maar is wel in een afzonderlijke/toegesneden bestemming te regelen.

3. het type bedrijventerrein, zoals dit door het ontbreken van bedrijfswoningen en de maat van de verkaveling wordt aangetroffen is bedoeld voor:

- oorspronkelijke industriële activiteiten;
- ruimte voor lokale en ter plaatse reeds gevestigde ondernemers;
- bedrijven van een omvang die niet conflicteren met het karakter van de woongemeente Vught;
- het verder faciliteren van de lokale werkgelegenheid;
- bestaande of daarvoor in de plaats tredende bedrijven met een milieucategorie 3.

Hierin is groothandel inbegrepen. Detailhandel is uitgesloten behoudens van ondergeschikte betekenis en als de goederen ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt, dan wel verband houden met het bedrijf. Handel in volumineuze goederen is via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk.

4. middels de toegesneden lijst van bedrijfstypen wordt de nodige flexibiliteit en dynamiek bereikt.

Overige bedrijven.

Ook voor bedrijven, zoals gelegen langs de Baarzenstraat, is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Hierbij wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik.

2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.

3. naar de wijk Molenstraat e.o. toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is.



- 1 bedrijven
Industrieweg**
- 2 bedrijven
Baarzenstraat**



1



4. deze lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.

Gemengde doeleinden.

Voor het terrein van de voormalige gemeentelijke kwekerij wordt het volgende beleid gevoerd:

1. een grote differentiatie van functies in de vorm van lokale kantoren, kleine bedrijven en al dan niet commerciële maatschappelijke voorzieningen.

2. de functies dienen, overeenkomstig het PPC-advies inzake bp Ouwerkerk, nog steeds qua aard, maat en schaal aan te sluiten op het omringende woongebied.

3. bij de inrichting van het gebied wordt ook hier gestreefd naar intensief ruimtegebruik.

Centrumdoeleinden.

Voor het specifieke gebied Moleneindplein wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in de gemeentelijke hiërarchie is het gebied, qua functie en omvang, te positioneren, als wijkvoorziening.

2. de verzamelingsbestemming is bedoeld om de benodigde dynamiek (onderlinge uitwisselbaarheid) te verzekeren, ten einde de wijkfunctie te kunnen versterken. Het beleid is gericht op de vestiging van maximaal 1 supermarkt met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1000 m². Op basis van het concentratiebeleid is het maximum aantal m² aan horecavestigingen aan het Moleneindplein bepaald op 20% van de ingetekende bouwvlakken. Bij de situering van de horecavestigingen dient de kwaliteit en het functioneren van het wijkwinkelcentrum gewaarborgd te zijn en moet voorkomen worden dat er negatieve effecten op het gebied van openbare orden en veiligheid ontstaan. Burgemeester en Wethouders kunnen hier omtrent nadere eisen stellen.

1 centrumdoeleinden

Moleneindplein



3. de fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is.

4. de ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.

Overige bestemmingen.

Detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn zaken die goed passen in Molenstraat e.o., daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie bij detailhandel verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar. Het daarvoor geldende beleid is in een matrix samengevat. Meer horeca is echter ongewenst, omdat de gemeente een duidelijk horecabeleid voert, waarbij concentratie vooropstaat, hetgeen bij onderlinge verschuiving in Molenstraat e.o. nooit het geval is.

Groen en water.

De bestemming groenvoorzieningen en water zijn van toepassing op de structuurbepalende elementen binnen de aanwezige open ruimte. Dit leidt tot het volgende:

1. groen, water en daarvan deeluitmakende monumentale beplanting, zoals van belang in de welstandsnota, zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Vught, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

2. groen, water en monumentale beplanting zijn omgevingscriteria voor de Welstandsnota van de gemeente.



1 groen en water

2 functionele zaken



Functionele zaken.

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals sportvoorzieningen, verkeersruimte, begraafplaatsen, en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

2. beleid dat leidt tot deze herinrichting (van verkeersruimte en ook groen) is wel aan inspraak (Awb) onderhevig.

Stedenbouwkundig beeld.

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota vervaardigd. In die nota is sprake van gebiedscriteria. Deze gebiedscriteria zijn in de bestemmingsplantoelichting als waardevolle omgevingskenmerken beschreven. Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen worden situering, bouwmassa, gevelindeling (bij monumenten en karakteristieke bebouwing van na 1940) en kapvorm getoetst op het voorkomen in de Welstandsnota en het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Molenstraat e.o.

Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden. De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het schuiven met de situering binnen een marge van 5 m moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.



Tot slot.

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Vught tot uitdrukking dat een aantal voorschriften van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot vrijstelling en wijziging, overgangsbepaling, strafbaarstelling en citeerbepaling.



Algemeen.

Een drietal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanvoorschriften van de gemeente Vught:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- het “model bestemmingsplan” gemeente Vught;
- de nieuwe Woningwet 1-1-'03.

De ordening van voorschriften is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven inleidende bepalingen en algemene bepalingen aanvullend nodig.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen in 2-lagen en bijbouwvlak bouwen in 1-laag).

De introductie van vergunningvrij bouwen, zoals in de gewijzigde Woningwet opgenomen blijft overeind, alleen geeft dit bestemmingsplan gedetailleerde duidelijkheid over waar de voorgevelrooilijn is gelegen en hoe de welstandstoetsing achteraf van vergunningvrije bouwwerken verloopt om excessen te kunnen bestrijden.

Artikelsgewijs.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- doeleindenomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden waar bouwvlak, bijbouwvlak en overige zaken;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de onbebouwde grond;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;
- nadere eisen, voor zover aan de orde.



Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.

Het raadplegen van een bestemmingsplan is geen alledaagse aangelegenheid voor de burgers. Daarom heeft de gemeente Vught de intentie om de benodigde informatie zo eenvoudig mogelijk over te brengen. Gekozen is voor het principe: "de burger moet groten-deels kunnen zien wat mag (de regels)".

De nadruk van de informatie ligt dan ook op de plankaart, juridische teksten zijn immers vaak minder gemakkelijk te lezen. Toch mag men als burger niet nalaten ook naar de voorschriften te kijken. Plankaart en voorschriften vullen elkaar aan en vormen één geheel.

De kleur op de plankaart, het belangrijkste.

Stel u wilt iets weten over uw pand of stuk grond, of misschien wel over iets van een ander. Als men zich afvraagt wat daar mag, dan gaat het eigenlijk om twee dingen, namelijk:

- hoe mag het gebruikt worden, en
- wat kan er gebouwd worden.

De kleur op de plankaart biedt uitkomst over de functie van het perceel. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt wat er (niet) mag of kan.

Die mogelijkheden gelden dan voor iedereen. De gemeente ziet er op toe dat er geen overtredingen van die (gebruiks)regels plaatsvinden. Maar daarover is al gesproken onder handhaving.

Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.

De belangrijkste vraag is dus gesteld. Het mogelijk gebruik is helder, meestal is dat wonen. Daar valt heel veel onder, want de gemeente Vught is van mening dat het te ver gaat zich te bemoeien met uw gezins-samenstelling of de indeling van uw huis (mits de Woningwet niet wordt overtreden).

Een aan huisgebonden beroep mag men zonder meer uitoefenen. Er gelden wel maten voor de ruimte die daarvoor gebruikt wordt, 35% en ten hoogste 50 m² is

bestemmingen 1	
	wonwettelijk
	openbaar
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings
	bestemmings

1 legenda in kleur



de regel. Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (vrijstelling). De gemeente kijkt of de omvang en de invloed op de omgeving niet storend is.

Daarvoor zijn normen opgesteld. Het is in uw eigen belang om deze goed na te kijken in het plan. Ze gaan over milieuhinder, parkeren en uitstraling (hoe iets er uit ziet).

Bouwmogelijkheden en vergunningen.

Stel dat een en ander kan, bij wonen zal dit het vaakst voorkomen. Meestal wil men snel weten hoe groot iets mag zijn. Naarmate het bestaande bebouwing betreft, die men aan wil passen naar eigen behoeften en inzichten, wordt die vraag steeds belangrijker.

Om die vraag eenvoudig te kunnen beantwoorden is er altijd een dikke contour getrokken om die plaatsen die bebouwd mogen worden. Die dikke lijn vormt het bouwvlak waarbinnen de belangrijkste bebouwing, het huis (hoofdgebouw), moet staan of al staat. Meestal bestaat het huis, hoofdgebouw, uit twee lagen met kap, uitzonderingen daargelaten.

In bestaande situaties is het bouwvlak al geheel bebouwd (behalve bij vrijstaande woningen) en moet voor uitbreiding of voor gebouwtjes in de tuin gekeken worden naar het bijbouwvlak. Dit is het gestippelde vlak, naast en achter het bouwvlak. Hierin is voldoende ruimte om aan de hedendaagse bouwplannen uitvoering te geven. Hoeveel ruimte dit is, is per situatie anders en vergt enig rekenwerk.

Blijft men binnen de uitkomsten van het rekenwerk en verder aangegeven maten, dan kan men al snel een vergunning krijgen.



Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.

Hoe groot mag men bouwen? Die vraag is eenvoudig te beantwoorden met de plankaart in de hand.

Binnen de dikke lijnen mag alles volgebouwd worden, in 2 lagen, tenzij anders aangegeven. Vrijstaande woningen profiteren hier het meest van. Daarom mag in het vlak met de stippeltjes, het bijbouwvlak, maar 75% van de omvang van het bouwvlak worden bijgebouwd, in één laag.

Door het oppervlak binnen de dikke lijnen op te meten en dit te vermenigvuldigen met 75%, is het aantal te bebouwen m²'s binnen het bijbouwvlak bekend. Doorgaans staan binnen dit vlak al bouwwerken. Die m²'s aan bebouwing moeten van het totaal aantal nog te bebouwen m²'s worden afgetrokken, ook al is dit sinds kort vergunningsvrije bebouwing of bouwmogelijkheid. Dat wat uiteindelijk overblijft is een aantal m²'s dat nog ten hoogste aan bebouwing in het bijbouwvlak gerealiseerd mag worden.

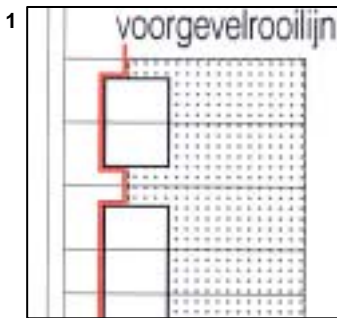
Bij blokken van twee of geschakelde woningen draagt het percentage bebouwing in het bijbouwvlak 100% van het bouwvlak. Hier is immers uitbreiding in twee lagen moeilijker in verband met de burens. Dus wordt dit gecompenseerd door een (verhoudingsgewijs) groter oppervlak aan bebouwing in één bouwlaag toe te staan.

In de meeste gevallen houdt men tuin genoeg over en is er niets aan de hand. De gemeente vindt echter en de Woningwet bepaalt dit ook, dat nooit meer dan 50% van het bijbouwvlak (stippeltjesvlak) bebouwd mag worden.

Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.

Door het meestal ontbreken van een bijbouwvlak, bij andere bestemmingen dan wonen, is rekenwerk bijna overbodig. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven.

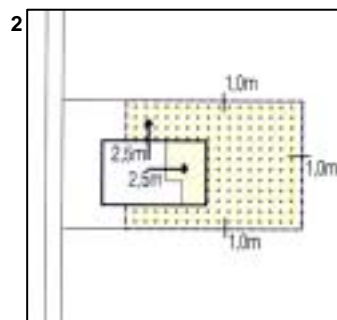




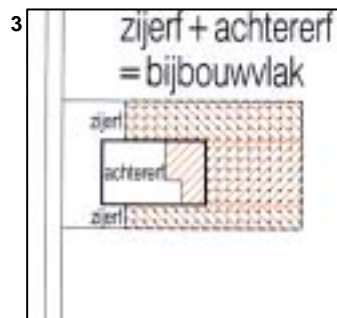
Kijken op de plankaart.

Bij het lezen van de kaart speelt de voorgevelrooilijn een belangrijke rol voor de wijze van bebouwing. De definitie ervan in artikel 1, onder 64 geeft aan dat de voorgevelrooilijn samenvalt met de bouwgrens en de grens van het bijbouwvlak.

De consequentie hiervan is dat:



- er geen overschrijding bij het bouwen mogelijk is, behalve van nader genoemde erkers en luifels (zie artikel 7, lid B, onder d1);
- er geen vergunningvrije bouwwerken voor de bouwgrens en bijbouwgrens aan de straatzijde mogelijk zijn, met uitzondering van die op het voorerf, die krachtens de Woningwet mogelijk zijn;
- ook vergunningvrije bouwwerken, 1 meter achter de voornoemde bouwgrenzen, getoetst kunnen worden aan welstandeisen.



Het hoofdgebouw, in veel gevallen de woning, bezien wordt op de omvang bij de eerste oplevering van het gebouw, dus op de datum van het gereedkomen. Aan die oorspronkelijke omvang wordt een redelijke en praktische uitbreiding toegevoegd: "streckende tot vergroting van het woongenot". (terminologie uit de nieuwe Woningwet).

- 1 voorgevelrooilijn
- 2 ruimte vergunningsvrij bouwen
- 3 begrenzing erf (achter- en zijerf) tevens bijbouwvlak

Voor de vrijstaande woningen ziet men dat dat ongeveer 5 meter is, waardoor het bouwblok zo'n 12 tot 14 meter diep wordt. In principe mag in twee lagen worden gebouwd, maar bij blokken van twee en bij geschakelde woningen geldt de restrictie dat die uitbreiding geen "hinder" moet opleveren voor de buurman, dus daar mag onder de noemer van het bijbouwvlak, slechts in één bouwlaag worden gebouwd.

Voor andere bouwwerken dan woningen is hetzelfde principe van toepassing, met dien verstande dat de hoeveelheid bebouwing is afgestemd op de behoefte en de wijze waarop is omgegaan met het belang van de burens bij de plaatsing van de gebouwen. Meestal is alleen een bouwvlak aangegeven.



Bijlagen bij de voorschriften.

Bij de voorschriften zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1a toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming bedrijventerrein;
- bijlage 1b toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming bedrijfsdoeleinden;
- bijlage 2 overzicht monumenten.

In bijlage 1a zijn de bedrijfsactiviteiten van een specifiek bedrijventerrein (Industrieweg) opgenomen. De gemeente Vught wordt op geen enkele wijze geassocieerd met industriële bedrijvigheid. Bij het opstellen van een toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten leidt dit tot het schrappen van categorie 4 en 5, zijnde bedrijven met een industriële signatuur. Op een bedrijventerrein is ruimte voor bedrijven met een wat grotere omvang, dat wil zeggen categorie 3 bedrijven met een indicatieve afstand van 100 m. Omgevingseffecten met een groter invloed dan deze 100 m zijn ongewenst gelet op de onderlinge afstanden. Verder is gekeken naar de aard van de bedrijven en hun toelaatbaarheid in een woonomgeving en of het soort bedrijf past binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van de ter plaatse aanwezige percelen.

In bijlage 1b zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen in een woonomgeving binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van Molenstraat e.o.. Het betreft hierbij de bedrijven aan de Baarzenstraat. Er is daarbij geen aanleiding, laat staan mogelijkheid, daarop een beleidswijziging door te voeren. Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven (vrijstelling) geldt de voorwaarde dat de bedrijven qua afstand naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.



Bijlage 2 geeft middels foto's een beeld van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden welke bescherming behoeft.



Haalbaarheid

De financiële haalbaarheid.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er is 1 grootschalige ontwikkelingen voorzien, namelijk de 27 appartementen op de locatie hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat.

Voor bovengenoemd bouwplan staat Orion Projectontwikkeling garant. Er zijn voor de gemeente Vught geen kosten aan de bestemmingsplanontwikkeling verbonden.

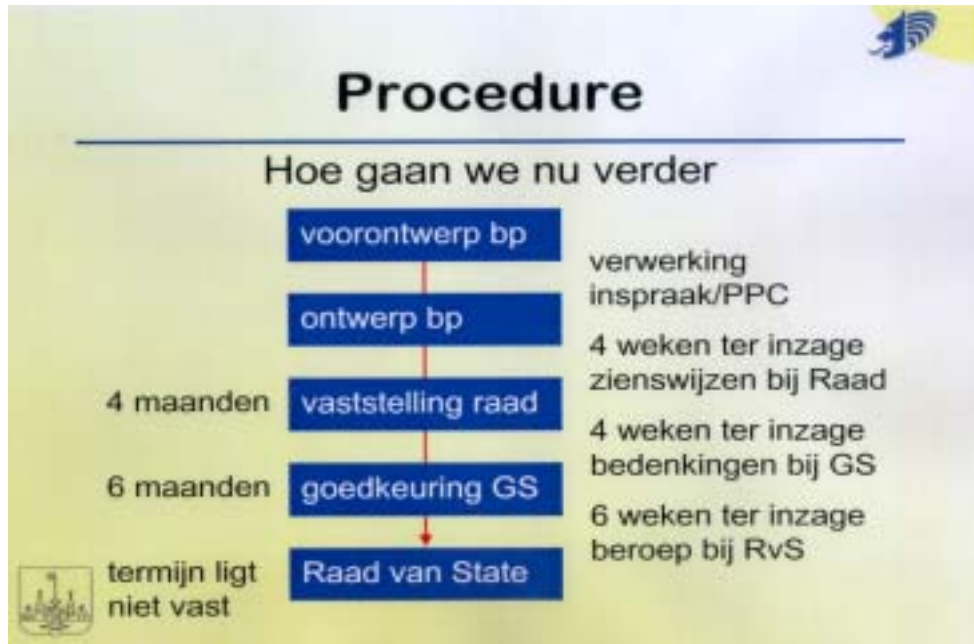
De ontwikkeling met betrekking tot de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is buiten het plangebied gehouden. De planvorming is momenteel te prematuur om duidelijkheid te kunnen geven in de financiële consequenties. Bij het op stellen van een apart bestemmingsplan voor dit gedeelte zal te zijner tijd hierin inzicht worden gegeven middels een bijbehorende exploitatieopzet.

Maatschappelijke haalbaarheid.

In het kader van artikel 6a WRO wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zullen in het hoofdstuk "procedure" nader aan de orde komen.



1



De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS
- 3^e ter inzage legging (goedgekeurd plan).

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenking (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PPC-overleg.

Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap De Dommel is op d.d. 2 april 2003 per brief aangeschreven met het verzoek haar belangen voor het bestemmingsplan kenbaar te maken. In haar reactie van d.d. 22 april 2003 heeft het Waterschap aan wat voor het bestemmingsplan van belang is. Het betreft zowel een inventarisatie van het rioolstelsel, als van het aanwezige oppervlaktewater. Daarnaast wordt door het Waterschap verwezen naar het waterplan van de gemeente Vught. Hierin is het beleid ten aanzien van water voor de gemeente Vught verwoord.

Gezien het feit dat het de regeling van de bestaande situatie betreft en er geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van grootschalige woningbouw zijn voorzien heeft er geen vervolgoverleg plaatsgevonden. Aan het verzoek om alle watergangen en sloten weer te geven wordt om praktische redenen niet tegemoet gekomen, mede omdat het belang van deze kleinschalige voorzieningen niet in het geding is. Deze watergangen en sloten vallen onder bestemmingen zoals groen, verkeer e.d.

In het kader van de grootschalige bestemmingsplannen herziening (incasu het eerste bestemmingsplan Schoonveld) heeft op dinsdag 3 februari overleg met het Waterschap plaatsgevonden.

Onderwerp van dit overleg was hoe nu omgegaan moet worden met het aspect water. Belangrijker hierbij is dat er sprake is van beheersplannen en de wa-



terkundige voorzieningen volgens plankarta en voorschriften binnen diverse bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. De watertoets is alleen van belang voor nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen en zpp-procedures.

Gemeente en Waterschap blijken in deze niet van mening te verschillen. Het Waterschap zou in het vervolg graag in het vroegste stadium kennis nemen van een voorontwerp bestemmingsplan zodat de PPC voor de beoordeling van het bestemmingsplan op de hoogte kan zijn van de opvattingen van het Waterschap. Bestudering van het plan is bovendien alleen beoordeeld op afstand, zonder de noodzakelijke kennis van het gebied.

Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 25 augustus 2004 (vergadering 08/04). Het advies, vervaardigd door de PPC en de dienst REW, alsmede de reactie van de gemeente is op de volgende pagina's weergegeven.

In het kader van het vooroverleg zijn ook reacties ontvangen van diverse instanties. Deze reacties zijn eveneens voorzien van een gemeentelijke reactie. Een korte samenvatting van de reacties van deze instanties en de gemeentelijke reactie hierop zijn ook op de volgende pagina's weergegeven.



Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
Tel: 073-680 26 31 / 680 88 28, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

27. AUG 2004

Ons kenmerk : nr. 993699/1022279
Uw kenmerk : -
Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven
Bijlagen : -
Datum : 25 augustus 2004
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Molenstraat e.o.

Het college van burgemeester en
wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT

nr: 04. 7533 class: - P. 731.212

ontv.: 30 AUG. 2004 ovb:

afd: O&M kopie:

medew:

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 22 juli jl., behandeld in
haar vergadering van 25 augustus 2004.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directie-advies.

Hoogachtend,
de secretaris,



mr. drs. E.J.A.M. de Groot

PPC81/993699ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.



Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

VERZONDEN

- 4. AUG 2004

618
Nieuw 04.6901 class=1.7311212

ontv: - 6 AUG 2004 ovb:

afdel: vrom kopie:

medew:

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

22 Juli 2004

Ons kenmerk

993699/1016645

Uw kenmerk

Contactpersoon

M. Greidanus

Afdeling

Ruimtelijke Ordening

Telefoon

073-6812371

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

E-mail

mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 21 april 2004, ontvangen op 28 april 2004, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Molenstraat e.o."

De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 25 augustus 2004.

Hierbij ontvang u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directieadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Hier volgt het directieadvies.

1. Planbeschrijving.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Vught is er op gericht verouderde ruimtelijke plannen te actualiseren. Het plan Molenstraat betreft de actualisatie van een aantal verouderde plannen in het centraal in Vught gelegen gebied dat wordt begrensd door de Michiel de Ruijterweg, de spoorlijn Eindhoven-'s-Hertogenbosch, de Wolfskamer en de Essche weg. Het plangebied bestaat uit een scala aan complexgewijze woningbouw uit de laatste vijf decennia, bedrijvigheid langs het spoor, voorzieningen en groen.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



2. Toets aan vigerend beleid

Datum

22 juli 2004

Ons kenmerk

993699/1016645

Wonen

Op blz. 35 van de voorschriften (lid G wijzigingsbevoegdheid) wordt verwezen naar de provinciale richtgetallen. Wij adviseren u hiervoor een andere tekst te gebruiken, te ontlenen aan de provinciale brief van 9 maart 2004 inzake de categorieaanwijzing ex artikel 19..2 WRO:mits passend binnen het op basis van de provinciale woningbehoefte prognose vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma (Cat. III).

Bedrijven

In het plan zijn twee bestemmingen opgenomen voor bedrijven, namelijk BD en BT.

De bestemming BD is bedoeld voor een gemengd gebied en de zone BT voor bedrijventerrein voor de categorieën 1, 2 en 3.

In beide bestemmingen is een maximale bebouwingsoppervlakte van 75% aangegeven voor het bouwvlak. Dit belemmert intensief ruimtegebruik. Wij adviseren u om via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid te bieden het bebouwingsoppervlak te verhogen.(Cat. II).

Ook de maximale bebouwingshoogte van 1 laag voor bedrijfsbebouwing bij BD en twee lagen bij BT belemmert intensief ruimtegebruik. Zeker de bebouwing ten oosten van de Industrierweg zou hoger en intensiever kunnen. Wij adviseren u de mogelijkheden om op een stedenbouwkundig verantwoorde manier tot intensiever ruimtegebruik te komen te benutten en te vertalen in de voorschriften van dit bestemmingsplan (Cat. II)

Daarnaast vinden wij de wijzigingsbevoegdheid bij BD art 10 G. 1 naar woondoelende niet passen in de lijn van zuinig ruimtegebruik en ruimte blijven bieden aan kleine bedrijfjes. Gezien de schaarste aan (nieuwe) mogelijkheden voor de ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Vught adviseren wij u deze wijzigingsbevoegdheid uit het plan te halen (Cat. II)

Bij de bestemming BT adviseren wij u de bedrijfscategorieën te beperken tot categorie 3, tenzij er sprake is van gevestigde bedrijven in de categorieën 1 en 2. (Cat. II).

Ontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex Ouwkerk e.o.

De PPC heeft in haar vergadering van 19 mei 1999 bovengenoemd bestemmingsplan behandeld. Betreffend gebied ligt nu binnen bestemmingsplan Molenstraat en heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden BD gekregen. In het plan wordt geen relatie gelegd met het PPC-advies van 1999 voor dit gebied.



In het plan is geen bouwvlak over de bestemming BD gelegd, behoudens een hockje naast Ouwekerk. Het lijkt erop alsof hiermee de kwekerij als bestaand bedrijf wordt bedoeld. Binnen de bestemming BD is wijziging naar woondoelinden en kantoren mogelijk. Wij vragen ons af of deze wijzigingsbevoegdheid hier gewenst is in verband met geluid en veiligheidsaspecten van het spoor. Wij adviseren u hier aandacht aan te besteden en het advies van de PPC van 19 mei 1999 hierbij te betrekken. (Cat. II).

Datum

22 juli 2004

Ons kenmerk

993699/1016645

3. Conclusie

Wij adviseren u het plan verder in procedure te nemen en daarbij rekening te houden met de in dit advies gemaakte opmerkingen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit dienstadvies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

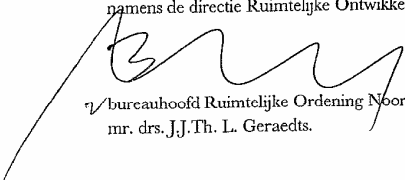
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,


bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost,
mr. drs. J.J.Th. L. Geraedts.

Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft het college van B&W het voorontwerp op en omstreeks 21 april 2004 voor overleg toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid;
3. VROM-Inspectie, Regio Zuid;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
9. Nederlandse Spoorwegen Commerce, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling
10. Pro Rail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid;
11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

Voorts is het voorontwerp – ter kennisneming – toegezonden aan:

- * de Ondernemersvereniging MKB Vught;
- * de Horecavereniging Vught;
- * de Woningstichting Ons Bezit te Vught;
- * de Stichting Natuur- en milieugroep Vught.

In het navolgende zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Na elke reactie volgt een standpuntbepaling van het college van B&W. Tevens is aangegeven van welke instantie geen reactie is ontvangen.

1. Provinciale Planologische Commissie (brief van 25 augustus 2004).

De PPC heeft omtrent het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

De provinciale directie heeft als volgt geadviseerd.

Toets aan vigerend beleid

Wonen

Op bladzijde 35 van de voorschriften (lid G wijzigingsbevoegdheid) wordt verwezen naar de provinciale richtgetallen. De provincie adviseert hiervoor een andere tekst te gebruiken, zoals vermeld in de provinciale brief van 9 maart 2004 inzake de categorieaanwijzing ex artikel 19, lid 2 WRO: ...mits passend binnen het op basis van de provinciale woningbehoefteprognose vastgestelde woningbouwprogramma.

Reactie van het college van B&W: het college neemt het advies over. Deze zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bedrijven

In het plan zijn twee bestemmingen opgenomen voor bedrijven, namelijk BD en BT.

De bestemming BD is bedoeld voor een gemengd gebied en de zone BT voor bedrijventerrein voor de categorieën 1, 2 en 3.

In beide bestemmingen is een maximale bebouwingsoppervlakte van 75% aangegeven voor het bouwvlak. Dit belemmert intensief ruimtegebruik. De provincie adviseert het college om via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid te bieden het bebouwingsoppervlak te verhogen.

Ook de maximale bebouwingshoogte van een laag voor bedrijfsbebouwing bij BD en twee lagen bij BT belemmert intensief ruimtegebruik. Zeker de bebouwing ten oosten van de Industrieweg zou hoger en intensiever kunnen.

De provincie adviseert de mogelijkheden om op een stedenbouwkundig verantwoorde manier tot intensiever ruimtegebruik te komen te benutten en te vertalen in de bestemmingsplanvoorschriften.

Reactie van het college van B&W: het college is van mening dat verdere intensivering van het ruimtegebruik slechts dan verantwoord is, indien voldoende ruimte overblijft ter voorziening in de parkeerbehoefte op eigen terrein (volgens geldende CROW-normen; op moment van indiening van de aanvraag tot uitbreiding). Verdere intensivering is bovendien slechts aanvaardbaar, indien voldaan wordt aan eisen die vanuit brandveiligheid aan de plaats en afmetingen worden gesteld.

Het maximale bebouwingspercentage is reeds opgetrokken tot 75%, hetgeen voldoende wordt geacht.

De maximale bebouwingshoogte van één bouwlaag voor Bedrijfsdoeleinden en twee bouwlagen bij Bedrijventerrein zal worden verhoogd tot twee bouwlagen voor Bedrijfsdoeleinden en drie bouwlagen bij Bedrijventerrein.

Daarnaast vindt de provincie de wijzigingsbevoegdheid bij BD, artikel 10.G.1 naar Woondoelenden niet passen in de lijn van zuinig ruimtegebruik en ruimte blijven bieden aan kleine bedrijfjes. Gezien de schaarste aan (nieuwe) mogelijkheden voor de ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Vught adviseert de provincie deze wijzigingsbevoegdheid uit het plan te halen.

Reactie van het college van B&W: deze wijzigingsbevoegdheid is ter verhoging van de flexibiliteit van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties binnen een woonwijk. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter niet bedoeld voor specifieke bedrijfsterrinen, zoals deze zijn gesitueerd aan de Baarzenstraat. De wijzigingsbevoegdheid wordt uit het plan gehaald.

Bij de bestemming BT adviseert de provincie de bedrijfscategorieën te beperken tot categorie 3, tenzij er sprake is van gevestigde bedrijven in de categorieën 1 en 2.

Reactie van het college van B&W: blijkens ambtelijke toelichting is de reden van deze opmerking is te vinden in de Beleidsbrief Bedrijventerreinen. De uitteerbare ruimte op bedrijventerreinen dient in beginsel beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigelijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. Bedrijven, behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 zijn over het algemeen goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in beginsel geweerd op een bedrijventerrein. Aldus de provinciale Beleidsbrief.

Op het bedrijventerrein Molenstraat zijn de percelen reeds uitgegeven. Bovendien is in de huidige situatie sprake van bedrijfsverzamelgebouwen, waarin bedrijfsactiviteiten, behorende tot verschillende categorieën plaatsvinden.

Om deze reden wil het college de bestemming BT niet beperken tot categorie 3. Op het bedrijventerrein is bovendien in grote mate sprake van mening met woonfuncties, die zich beter verdragen met bedrijven in de categorieën 1 en 2.

Ontwerp-bestemmingsplan "Sportcomplex Ouwerkerk e.o."

De PPC heeft in haar vergadering van 19 mei 1999 bovengenoemd bestemmingsplan behandeld. Het betreffende gebied ligt nu binnen het bestemmingsplan Molenstraat en heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden BD gekregen. In het plan wordt geen relatie gelegd met het PPC-advies van 1999 voor dit gebied. Bovendien is binnen de bestemming BD geen bouwvlak aangegeven, behalve een hoekje naast Ouwerkerk.

Binnen de bestemming BD is wijziging mogelijk naar Woondoeleinden of Kantoren. De provincie vraagt zich af of deze wijzigingsbevoegdheid hier gewenst is in verband met geluid en veiligheidsaspecten van het spoor.

Reactie van het college van B&W: aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Sportcomplex Ouwerkerk" was uitbreiding van het sportcomplex Ouwerkerk en bestemmingswijziging van de voormalige gemeentelijke kwekerij. De voormalige kwekerij heeft in het bestemmingsplan "Sportcomplex Ouwerkerk" de bestemming Gemengde doeleinden, en is bestemd voor Kantoren, Bedrijven en Maatschappelijke voorzieningen. De PPC heeft in 1999 aangegeven het eens te zijn met de gelegde bestemming, mits het gaat om lokale bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, die wat betreft aard, maat en schaal aansluiten op het omringende woongebied. Het volledig aanwenden van het gebied voor kantoren werd niet juist geoordeeld. De PPC verzocht het college te streven naar een menging van de verschillende functies.

De reactie van de PPC toen en nu geeft het college aanleiding de bestemming Bedrijfsdoeleinden op de plankkaart, ter plaats van de voormalige kwekerij, te wijzigen in Gemengde doeleinden, temeer omdat er geen concrete plannen voor invulling van het terrein bestaan en aldus verschillende opties mogelijk blijven.

Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zal een bouwvlak worden opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden is uit het voorontwerp bestemmingsplan verwijderd (zie hierboven). Realisering van een kantoorbestemming (in een menging met andere functies) zal rechtstreeks mogelijk zijn op basis van de bestemming Gemengde doeleinden in het nieuwe bestemmingsplan.

Met geluid en veiligheidsaspecten van het spoor is in het bestemmingsplan rekening gehouden (aanduiding Zone externe veiligheid spoorwegdoeleinden op de plankkaart en aanduiding van de contourlijn van de grenswaarde railverkeerslawaai in het Akoestisch rapport bestemmingsplan Schoonveld). Uiteraard worden de gebruiksmogelijkheden binnen de zone en de contourlijn beheerst door de hiermee verband houdende sectorale wetgeving.

De Provinciale Planologische Commissie adviseert overeenkomstig het dienstadvis van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid (brief van 3 mei 2004).

De Eerstanzwezend Ingenieur Directie Zuid deelt na bestudering van het voorontwerp mee dat het plan hem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en wenst het college van B&W succes met de uitwerking er van.

3. VROM-inspectie, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 24 mei 2004).

Als gevolg van het tussen Rijk en Provincies gesloten cultuurconvenant en de daarin opgenomen paragraaf, zal de advisering in het kader van artikel 10 Bro op het gebied van de archeologie in



bestemmingsplannen in eerste instantie door de provincies worden uitgevoerd. Slechts indien rijksbelangen in het geding zijn adviseert de ROB.

Vanuit de door de dienst te behartigen belangen zijn er verder geen opmerkingen op het plan.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief van 18 augustus 2004).

“Dit met zorg opgestelde” bestemmingsplan geeft de Rijksdienst geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen,

8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brieven van 4 mei 2004 en van 14 mei 2004).

Deelt in de eerste brief mee dat beleidsmatige opmerkingen bij voorkeur via de PPC worden ingebracht en opmerkingen in verband met beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur bij voorkeur separaat met de gemeente worden afgehandeld.

Deelt in de tweede brief mee het toezonden bestemmingsplan te hebben beoordeeld binnen de context van de verantwoordelijkheden van Rijkswaterstaat voor de natte en droge infrastructuur van Nederland, in dit geval in het bijzonder de belangen aangaande de N65 en A2. Komt tot de conclusie dat in het plan geen directe belangen van Rijkswaterstaat in het geding zijn, en het plan ook anderszins geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

9. Nederlandse Spoorwegen (brief van 19 mei 2004).

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

10. ProRail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid (brief van 18 mei 2004).

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ProRail in dit stadium nog geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij (brief van 27 mei 2004).

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap De Dommel geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.




Het college van B&W besluit:

1. het bestemmingsplan Molenstraat e.o. aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
2. het aangepaste bestemmingsplan Molenstraat e.o. in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 14 december 2004.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert

vooroverleg Molenstraat e.o.
14 december 2004





Inspraak.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 15 april 2004 gedurende 4 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners van Molenstraat e.o. een inspraakbrochure verspreid. Op dinsdag 27 april 2004 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 30 belangstellende bezocht.

1 Inspraakbrochure

Op de inspraakavond zijn 2 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 17 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakbrochure en het eindverslag van de inspraakprocedure zijn op deze en de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.





1 **vervolg**
inspraakbrochure



Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Inleiding

Ter uitvoering van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het bestemmingsplan "Molenstraat e.o." vanaf 15 april 2004, gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 2 in Vught.

Dinsdag 27 april 2004 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van woensdag 14 april 2004. Daarnaast zijn de bewoners van het plangebied via een flyer geïnformeerd. Tenslotte zijn belanghebbenden, zo uitgebreid als technisch mogelijk, via de website geïnformeerd.

Tijdens de periode van inspraak heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om zijn of haar reactie kenbaar te maken over het plan.

Onderstaand wordt verslag gedaan van de inspraakavond, de mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond en van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties tijdens de inspraaktermijn. De inspraakreacties zijn zo volledig mogelijk weergegeven.

Ontvankelijkheid.

De inspraakreacties zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag inspraakavond bestemmingsplan Molenstraat e.o. 27 april 2004.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer W. van Laarhoven (wethouder Ruimtelijke Ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (ambtelijke medewerkers).

Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heer F. van Ekert en de heer B. Weekers. Circa 30 belangstellenden.

Wethouder Van Laarhoven heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseur en gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal een verslag van deze inspraakavond ontvangen.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het bestemmingsplan Molenstraat e.o. te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 15 april jl. ter inzage. Vanaf deze datum heeft eenieder de gelegenheid om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven. Vanavond kan mondeling worden gereageerd.

De gemeenteraad heeft besloten de 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te herzien. Er komen 9 bestemmingsplannen. Molenstraat e.o. is, na Schoonveld en Vijverhof, het derde plan.

Aanleiding voor herziening van de bestemmingsplannen is de veroudering van de huidige plannen. De voorschriften zijn per plan verschillend. Soms zijn er nauwelijks voorschriften.

Vóór de pauze zal de heer Van der Elst een algemene toelichting op het bestemmingsplan geven. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreactie te geven.

Op woensdag 28 april is er een inloopdag. Deze inloopdag is bedoeld voor het stellen van specifieke vragen over het eigen perceel of het geven van een persoonlijke toelichting op het bestemmingsplan. Daartoe kan men een afspraak maken met de heren Van Ekert, Van der Elst of Croonen.

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst de gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de presentatie van het bestemmingsplan worden de volgende inhoudelijke vragen gesteld.

1. Vraag (van een van de eigenaren van gronden binnen het “studiegebied dorpsvernieuwing”): dien je bij verbouwing van een woning te voldoen aan de oude of de nieuwe bestemmingsplanvoorschriften? Is anticipatie mogelijk?
Antwoord: na het van kracht worden van het bestemmingsplan dien je aan de nieuwe voorschriften te voldoen. Of geanticipeerd kan worden op de nieuwe voorschriften, is een afzonderlijke beslissing van het college van B en W.
2. Vraag: door welke straten wordt het “studiegebied dorpsvernieuwing” begrensd?
Antwoord: de begrenzing van het studiegebied dorpsvernieuwing is op de plankaart en in de toelichting aangegeven.
3. Vraag: zijn er ook hindercirkels, in verband met het benzinstation aan de rotonde?
Antwoord: die zijn er inderdaad. Die houden verband met rijksbeleid in verband met veiligheid. Op termijn zal de LPG worden gesaneerd. Wanneer is nu nog bekend. Een gedeelte van de Kleine Zeeheldenbuurt wordt niet meegenomen in de plannen van Woningstichting Ons Bezit vanwege de ligging in de cirkels LPG en vanwege de eigendomssituatie.
4. Vraag: aan het binnenterrein van het studiegebied is de bestemming Garageboxen gegeven. Op het terrein bevinden zich inderdaad garageboxen maar ook bedrijfsgebouwen (voormalig Jeep-terrein). Waarom heeft het hele terrein de bestemming Garageboxen?
Antwoord: de gemeente vindt dat bedrijven op een bedrijventerrein thuis horen en niet meer midden in een woonwijk. Het huidige gebruik mag echter op basis van het overgangsrecht worden voortgezet.
5. Opmerking: in de plantoelichting staat, dat de kleine detailhandel weg trekt van het Moleneindplein. Dat is onjuist. Er is wel meer leegstand. Er komt geen grotere of kleinere detailhandel voor terug.
Reactie: deze opmerking wordt genoteerd. Het is echter een landelijk fenomeen dat er een afname is van de kleine (particuliere) detailhandel.



6. Vraag: de bestemming Centrumdoeleinden, is die alleen van toepassing op het Moleneindplein?
Antwoord: Inderdaad. Binnen deze bestemming zijn bijvoorbeeld horecabedrijven tot 20% van de totale oppervlakte van de bebouwingsvlakken met de bestemming Centrumdoeleinden en één supermarkt van maximaal 1000 m2 mogelijk.
7. Vraag: wat is de betekenis van de paarse kleur binnen de bestemming Bedrijventerrein?
Antwoord: die paarse kleur is gegeven aan de bestemming Benzinstation. Cirkels ontbreken ter plaatse, omdat het vulpunt van de LPG aan de overkant van de spoorweg ligt.
8. Vraag: waarom is de bestaande bebouwing niet volledig op de plankaart aangegeven?
Antwoord: de onderlegger van de plankaart, de kadastrale kaart, is niet altijd volledig. Bovendien wordt niet iedere wijziging direct verwerkt. Juridisch is dat echter niet van belang voor wat betreft de aanwezige bebouwing. Ook een bestemmingsplankaart is een momentopname.
9. Vraag: hoe hoog is een bouwlaag? Hoe hoog mag een bijbouw zijn?
Antwoord: de hoogte van een bouwlaag is minimaal 2,60 meter en maximaal 3,50 meter. De goothoogte van een bijbouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter. Bij de definitie van de goothoogte zal worden aangegeven dat hiermee tevens de driuplijn wordt bedoeld.
10. Vraag: hoe staat het met de parkeermogelijkheden en de verkeerscirculatie?
Antwoord: de bestemming Verkeersdoeleinden is gegeven aan wegen, rijstroken, inritten, parkeerhavens, groenvoorzieningen, bermen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer. Aan de parkeermogelijkheden en verkeerscirculatie verandert door het bestemmingsplan niets. De verkeerscirculatie is geregeld in het verkeers- en vervoersplan van de gemeente Vught. Op basis van het bestemmingsplan is de inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden in principe vrij.
11. Opmerking: de trottoirs langs de Vondelstraat en op de hoek met de Molenstraat verkeren in een slechte staat van onderhoud. Er ligt veel troep, zelfs nog van carnaval, die in de tuin waait. In de zijstraten is de reconstructie wél in gang gezet. Waarom niet in de Vondelstraat?
Reactie: dit aspect is voor het bestemmingsplan niet relevant. Geadviseerd wordt de klachtenlijn te gebruiken. De reconstructie van de Molenstraat is overigens in voorbereiding.
12. Vraag: wat gaat er gebeuren met de speeltuin aan de Jan van Galenstraat?
Antwoord: deze speeltuin heeft volgens het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Deze bestemming blijft in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Bij de herinrichting van de Kleine Zeeheldenbuurt zal de speeltuin worden meegenomen.
13. Vraag: op welke plaats, op de hoek Brabantlaan/Molenstraat, zal een nutsbestemming worden gerealiseerd?
Antwoord: het gaat om een gasstation, dat moet worden verplaatst vanaf de hoek Jan van Galenstraat/Molenstraat. De plaats van het gasstation is op de plankaart aangegeven.
14. Vraag: achter de woning aan de Esschestraat 9 staat een grote loods. Deze is niet op de plankaart aangegeven. Welk gebruik is daar toegestaan?



Antwoord: omdat deze loods binnen een woonbestemming ligt, dient het gebruik binnen deze bestemming te passen. Dus geen bedrijfsactiviteiten die storend zijn voor de woonfunctie. Zie ook mondelinge inspraakreactie 1^e, pagina 5.

15. Opmerking: er zijn klachten over de parkeersituatie in de Lidwinastraat, door de vele voorzieningen in deze straat en het eenrichtingsverkeer.
Reactie van het college van B&W:
Er is geen aanleiding de verkeersstructuur in de wijk Molenstraat e.o. te wijzigen. Wel kan de ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen worden aangepast. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is daar juridisch gezien de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en niet de inrichting van verkeersdoeleinden.
Omdat parkeren op het Moleneindplein alleen met een parkeerschijf mogelijk is, zoeken bezoekers aan de instellingen en medische dienstverleners aan de Lidwinastraat parkeergelegenheid in de directe omgeving van deze instellingen en dienstverleners, hetgeen geen wenselijke situatie is. Het college heeft in het verleden de verkeersleefbaarheid verbeterd door de aanleg van 30-kilometerzones en verkeersremmende maatregelen in de omgeving. Het wijzigen van de rijrichting van het verkeer is tot nu toe niet de oplossing gebleken, om verdere verbetering in de verkeerssituatie te bereiken.
16. Opmerking: in de bedrijfshallen op het voormalige Jeep-terrein worden geen auto's gestald. Toch zijn deze bestemd tot Garageboxen. Bedrijfsdoeleinden, zoals op het adres Jan van Speijkstraat 20, of wonen ligt meer voor de hand. Het voormalige Jeepgebouw is thans verhuurd aan een schildersbedrijf.
(reactie van de heer H. Geuting, Kamperfoelielaan 55, 5056 XZ Berkel Enschoot)
Reactie van het college van B&W:
Het voormalige Jeepgebouw (tafeltennisbal) is in 1967 als jeugdhuis gebouwd, in strijd met de geldende bestemming Lage bedrijfsruimten. In 1983, na een brand in het jeugdhuis, is het gebouw verbouwd tot tafeltennisbal.
Het binnenterrein en de daarop aanwezige opstallen, achter de Jan van Speijkstraat 4-6, worden hoofdzakelijk gebruikt voor de stalling van auto's en motoren in garageboxen. Om deze reden is aan dit terrein de bestemming Garageboxen gegeven.
De bestemming Bedrijfsdoeleinden ligt voor het binnenterrein niet voor de hand, omdat op het perceel Van Speijkstraat al meer dan 30 jaar sprake is van een gerealiseerde bedrijfsbestemming, terwijl het voormalige jeepgebouw meer dan 30 jaar is gebruikt voor Maatschappelijke doeleinden. Bovendien is het geven van een bedrijfsbestemming aan een terrein grenzend aan de achtertuinen van woningen (Michiel de Ruijterweg) planologisch ongewenst.
De functiemenging en de verschillende eigendomssituaties hebben er toe geleid een deel van de Kleine Zeeheldenbuurt op te nemen in een Studiegebied dorpsvernieuwing. Het binnenterrein maakt hiervan deel uit. Duidelijk is dat herstructurering ter plaatse gewenst is, maar dat de uitvoering daarvan nog wel even op zich laat wachten. Om aan te geven dat daarop nog gestudeerd wordt en dat er ook geen ruimte is voor incidentele plannen, is het gebied voorzien van de genoemde aanduiding Studiegebied. Zolang die studie niet is voltooid, doen wij geen uitspraak over de toekomstige bestemming van het voormalige Jeep-terrein en kiest het college voor handhaving van de bestaande functie, zoals gezegd: in hoofdzaak Garageboxen..
17. De heer J. van der Ven, Vondelstraat 49, wil zijn voorkamer aan de zijkant 3 meter uitbouwen, over een lengte van 4 à 5 meter. Volgens een ambtenaar van BWT mag dat.
Vraag: is dit juist?
Reactie van het college van B&W:
Of dat mag hangt af van de plaats van de uitbouw. Aan een hoofdweg, zoals de Molenstraat, staat het college geen overschrijding van de rooilijn toe, om het straatprofiel open te houden. De strakke en eenduidige structuur, die aldus behouden blijft, wordt gezien als een stedenbouwkundige kwaliteit. Bovendien is een strakke boek vanuit veiligheidsoogpunt gewenst. Ter plaatse van het perceel



Vondelstraat 49 is om deze redenen géén nitbouw van de woonkamer aan de zijkant mogelijk, ook niet als vergunningsvrij bouwwerk (niet op hoeken van straten met een doorgaand karakter).

Na de pauze worden de volgende mondelijke inspraakreacties gegeven:

- 1^f. Mevrouw v.d. Meerendonk, Esscheweg 9, vraagt zich af waarom de loods in haar achtertuin niet op de plantekening staat en vraagt naar de mogelijke functies van de loods, waarbij zij in ieder geval uit gaat van behoud van de opslagfunctie.
Reactie van het college van B en W:
Voor de loods in de achtertuin is in 1975 bouwvergunning verleend. De loods valt onder het overgangsrecht en zal alsnog op de plankaart worden aangegeven. Voor de nitbreiding van de woonkamer is in 1998 bouwvergunning verleend. Deze uitbreiding is in het bouwvlak opgenomen. De loods is gebouwd op grond met de bestemming Woondoeleinden en ligt binnen het bijbouwvlak. In de eerste plaats mag de loods worden gebruikt voor doeleinden die onafscheidelijk verbonden zijn aan de bestemming Woondoeleinden, zoals stalling van een auto en voor opslagdoeleinden. Het gebruik van de loods als opslagruimte is voorts toegestaan, indien dit gebruik plaatsvindt ten behoeve van de nittoefening van een aan huis gebonden beroep, onder de voorwaarden genoemd in lid E van artikel 7 van de planvoorschriften, of ten behoeve van de nittoefening van een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf, nadat hiervoor door het college van B&W vrijstelling is verleend en onder de voorwaarden genoemd in lid F van artikel 7 van de planvoorschriften.
- 2^e. De heer G. van den Wittenboer, Moleneindplein 2, wil aanbouwen tot aan de grens van zijn perceel, zoals ook op naastgelegen percelen is aangebouwd.
Reactie van het college van B en W:
Uit nadere inventarisatie ter plaats is gebleken, dat de oorspronkelijke ontsluitingsweg van circa 6 meter, ten behoeve van laden en lossen, niet meer als zodanig functioneert. Door de realisering van diverse aanbouwen, waarvoor bouwvergunning is verleend, resteert nu nog een brandgang met een breedte van circa 2 meter. De grens van de aanbouwen van Moleneindplein 1 en 3 lopen niet tot de perceelsgrens maar tot de brandgang. Vermoedelijk is op het deel tot de perceelsgrens een erfdiensbaarheid van weg gevestigd. Het bouwvlak van de bestemming Centrumdoeleinden, maximaal aantal bouwlagen 1, zal worden aangepast naar aanleiding van de bestaande situatie. Voor de aanbouwen van Moleneindplein 1 tot en met 4 en 6 zijn bouwvergunningen verleend. Een brandgang van 2 meter dient onbebouwd te blijven.

De heer Van der Elst maakt de aanwezigen er op attent dat toezending van het verslag van deze inspraakavond enige tijd kan vergen. Dit wordt met name veroorzaakt door de reactie van de provincie, die enige tijd kan duren.

De wethouder bedankt de aanwezigen voor de getoonde belangstelling en wenst eenieder een behouden thuiskomst.

..*.*.*.*.*.*.*.*

Tijdens de inspraaktermijn zijn nog de volgende mondelijke en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

1. Mondelinge inspraakreactie van de heer J. Boxtel, Industrierweg 2.
De heer Van Boxtel woont al 23 jaar op het adres Industrierweg 2. Zijn woning is gebouwd als dienstwoning naast een transportbedrijf. In 1981 is het verbouwd, vóórdat het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrierweg-Baarzenstraat" in 1983



werd vastgesteld. De inhoud van de woning bedraagt 1200 m³; de oppervlakte 400 m². Thans is het een zelfstandige, afgesplitste woning.

De heer Van Boxtel wil zijn woning verkopen en heeft een serieuze gegadigde, die wel graag de mogelijkheid wil hebben om op het aangrenzende perceel 3439 een kantoor(tje) te bouwen.

Concreet heeft hij de volgende vragen:

- 1°. Kan de woning in zijn geheel een kantoorbestemming krijgen?
- 2°. Is de woning, na 23 jaar gedogen, niet als een zelfstandige woning aan te merken?
- 3°. Mag er een kantoor komen naast de woning, deels op perceel 2869, deels op perceel 3439, zoals door de heer Van Boxtel op tekening aangegeven? Door de situering van een kantoor op deze plek wordt het zicht op het rommelige terrein van de burens ontnomen;
- 4°. Mogen, in het verlengde van de reeds aanwezige woonbebouwing aan de Molenstraat, op perceel 2869, twee woningen of appartementen worden gebouwd, zoals door hem op tekening aangegeven?
- 5°. Mag de woning in zijn geheel als woning worden verkocht?

Reactie van het college van B en W:

ad 1°.

Opstellen op gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen niet worden gebruikt als zelfstandige kantoren. Op deze regel bestaan twee uitzonderingen:

- *het kantoor is onderdeel van bedrijfsactiviteiten;*
- *het bevindt zich in een bedrijfsverzamelgebouw, zoals omschreven in de begripsbepalingen.*

Van deze uitzonderingen is in dit geval geen sprake.

ad 2°.

Of sprake is van een burgerwoning dan wel van een bedrijfswoning, doet aan de zelfstandigheid van de woning niet af. Het antwoord is: ja.

Ad 3°.

De woning bevindt zich op een afgesplitst woonperceel. De woning heeft een inhoud van 1200 m³, terwijl binnen de bestemming Bedrijventerrein een woning van maximaal 750 m³ is toegestaan.

Een kantoor naast de woning, zoals door de heer Van Boxtel aangegeven, is noch op grond van het geldende, noch op grond van het toekomstige bestemmingsplan mogelijk.

Ad 4°.

Het bouwen van twee extra woningen of appartementen op perceel 2869 is in strijd met de geldende en de toekomstige bestemming.

Ad 5°.

Ja.

2. Mondelinge inspraakreactie van de heer A. van der Steen, Molenstraat 60.
De heer Van der Steen heeft van een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht vernomen dat tegenover zijn woning, Molenstraat 60, woningen in een gebouw van 4 lagen komen, met balkons aan de straatkant. Hij voorziet inbreuk op zijn privacy door inkijk op zijn perceel en in zijn woning. Ook vreest hij voor waardedaling van zijn perceel. Hij verzoekt om informatie over de toekomstige bebouwing.
Hogere bebouwing zal z.i. tot parkeerproblemen leiden. Die zijn er nu al. Soms kan hij zijn eigen oprit niet bereiken.
De heer Van der Steen vraagt waarom het appartementencomplex hoek Jan van Galenstraat-Molenstraat niet op de plankaart is aangegeven.

Reactie van het college van B en W:

Voor het gebied begrensd door de Jan van Galenstraat, de Molenstraat, de W.J. van Ghentstraat en de J. van Speijckestraat, wordt op dit moment een herstructureringsplan uitgewerkt. Gelet op de complexiteit van



het plan heeft het college van B&W ervoor gekozen dit gebied buiten het bestemmingsplan te laten. Op een later tijdstip zal hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Alsdan is het moment om te reageren op de genoemde plannen.

Hoe de vervangende nieuwbouw er uit zal zien is nu nog niet bekend. Een structuurschets voor de inrichting van de wijk zal binnenkort in overleg tussen de gemeente, de woningstichting Ons Bezit en een vertegenwoordiging van de bewoners worden besproken.

Hoewel het herstructureringsplan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., kan ten aanzien van het parkeren worden gezegd, dat ontwikkeling van nieuwbouw dient te voldoen aan de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004, waarbij als normering geldt: de Parkeercijfers woningen in de stedelijke zone, waarbij de aard en de zelfstandigheid van de woning een rol spelen.

Het appartementencomplex hoek Jan van Galenstraat-Molenstraat maakt deel uit van het herstructureringsgebied en zal zijn gelegen in het nog op te stellen bestemmingsplan voor dit gebied.

3. Mondelinge inspraakreactie van de heer T. Zijlstra, makelaar, Postbus 129, namens Telecom & Carhifi Van Wijk, Baarzenstraat 11.
Op het perceel Baarzenstraat 9 staat een woonhuis, eigendom van de heer Van Wijk, van Telecom & Carhifi, Baarzenstraat 11. De heer Zijlstra stelt een ontwikkeling voor perceel nummer 9 voor, zoals die in het verleden is gerealiseerd voor het perceel Baarzenstraat 33 ("Il Bagno"; showroom met daarboven vier appartementen). Van Wijk verkoopt telefoons, o.a. aan de gemeente. Hij verzoekt om toestemming voor de bouw van een showroom met een oppervlakte van circa 200 m². Beoogd wordt: bebouwing in drie lagen, op de plaats van de woning op het perceel Baarzenstraat 9.
De heer Zijlstra wil graag van de gemeente horen of zij deze ontwikkeling de moeite waard vindt. Het plan lijkt enigszins op het plan voor Jonkers aan de Taalstraat/Kleine Gent.
Zo niet, dan wordt de woning Baarzenstraat 9 afgesplitst verkocht, zonder de achterliggende hal.
De voorgestelde ontwikkeling zou een verfraaiing van de straat betekenen.
De heer Zijlstra heeft nog een vraag over De Baarzenstraat 1 tot en met 17. Is het niet mogelijk deze woningen positief te bestemmen en een rooilijn op te nemen ter plaatse van de achtergevels van deze woningen?
Reactie van het college van B en W:
In 1981 is voor het perceel Baarzenstraat 33 vergunning verleend voor de bouw van een kantoor met vier bovenwoningen. Voor deze vergunning is vrijstelling verleend van het destijds geldende bestemmingsplan Esscheweg 1964. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse van kantoor en bovenwoningen de bestemming Gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming zijn op perceel Baarzenstraat 33 mogelijk: eengezinshuizen, bedrijfswoningen en kantoorhoudende dienstverlening. Staat de bestemming showroom reeds op gespannen voet met de geldende bestemming, het bouwen van vier appartementen boven een showroom op een industrieterrein acht het college van B&W om planologische redenen ongewenst in verband met de beperkende werking voor de aangrenzende bedrijven, ook op het perceel Baarzenstraat 9, ongeacht de vraag of er sprake is van een wel of niet gemiste kans op verfraaiing van de straat. Aan de Baarzenstraat heeft zich in de loop der tijd een afsplitsing voltrokken tussen voormalige bedrijfswoningen en bedrijfsactiviteiten op perceelgedeelten achter deze woningen. Ten behoeve van deze afgesplitste woningen is op de plankaart de aanduiding Gemengde Zone opgenomen.
4. Mondelinge inspraakreactie van de heer W. Termeer, Av. Andalucia 83, 0 3520 Polop de l a Marina, Alicante, Spanje.
De heer Termeer heeft bezwaar tegen de bepaling, dat gebouwen, geen woning zijnde, aan twee zijden ten minste 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd.



Een jaar geleden heeft de heer Termeer een situatietekening ingediend met betrekking tot de mogelijke bouw van een woning en een showroom op het perceel Industrieweg 7a, met het verzoek dit principeplan te toetsen aan de bestemmingsplanvoorschriften. Na een ontvangstbevestiging heeft hij niets meer van de gemeente vernomen.

De heer Termeer heeft bezwaar tegen het vervreemdingsverbod (binnen 5 jaar mag hij de grond, die hij van de gemeente heeft gekocht, niet doorverkopen of verhuren) en tegen het voorschrift, dat het gebruik van de opstallen voor detailhandel als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Hij wil in zijn opstal tijdelijk een schoenwinkel vestigen. Om te voorkomen dat het strijdige gebruik na verloop van een gedoogtermijn, bijvoorbeeld één jaar, zou worden voortgezet, zou een boetebeding kunnen worden afgesproken.

Reactie van het college van B en W:

In artikel 9, lid B, sub 7 van de planvoorschriften staat: gebouwen, geen woning zijnde, dienen in of ten minste 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

In artikel 8, lid A, sub 1.1.3 van het geldende bestemmingsplan staat: aan één zijde moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3,50 meter bedragen; aan de andere zijde mag tegen de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Het laatste voorschrift is duidelijker. Artikel 9, lid B, sub 7 van de planvoorschriften zal worden aangepast, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Het verzoek van de heer Termeer, van 28 maart 2003, voor de mogelijke bouw van een woning met een showroom, is door de gemeente beantwoord bij brief van 10 augustus 2004. Volgens het geldende bestemmingsplan mag een woning worden gebouwd. Ook de showroom mag worden gebouwd, mits in afdoende mate wordt aannemelijk gemaakt dat deze ten dienste staat van het autosloopbedrijf.

Het vervreemdingsverbod, waarover de heer Termeer heeft gesproken, houdt verband met de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de heer Termeer, waarin dit verbod is opgenomen. Dit onderwerp valt buiten het bestemmingsplan en zal afzonderlijk worden beantwoord.

Overeenkomsten strekken partijen, die deze zijn aangegaan, tot wet, tenzij zich onvoorziene omstandigheden voordoen, ook als deze zich voordoen voor één der partijen, waardoor voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid niet kan worden gevergd. Deze omstandigheden moeten wel worden aangetoond door degene die zich op die omstandigheden beroept.

Het gebruik van de opstallen voor detailhandel wordt volgens artikel 9, lid D, sub b aangemerkt als strijdig gebruik, met uitzondering van detailhandel van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, dan wel waarvan de verkoop verband houdt met het toegelaten bedrijf, als ondergeschikt nevenactiviteit, geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf zijnde. In dit geval is van deze uitzonderingssituatie geen sprake.

5. Schriftelijke inspraakreactie van mevrouw M. van Wetten, p/a Molenstraat 38.
1. De voorgevelrooilijn tussen Molenstraat 38 en Molendwarsstraat 2 is onjuist weergegeven.
 2. Groenvoorzieningen. JOP aangeven op de plankaart.
 3. Moeten de wegen binnen de 30-kilometer-zone niet op een andere wijze worden aangegeven dan 50-kilometer-wegen?
 4. Waarom hebben de hofjes aan de Michiel de Ruyterweg de bestemming "Verkeersdoeleinden"?
 5. Waarom is de uitbreiding van Ouwkerk niet meegenomen en zijn de parkeervoorzieningen niet aangegeven?
 6. Waarom ontbreken de cirkels bij de bestemming "Benzinestation"?

Reactie van het college van B&W:

ad 1. Deze onjuiste weergave zal op de plankaart worden gecorrigeerd.

ad 2. Het college van B&W heeft voor JOP's de volgende regeling vastgesteld:

- *regelen in a binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid (bevoegdheid van het college van B&W);*
- *alleen mogelijk binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verkeersdoeleinden;*



- eisen:
 - . afstand van woningen: tenminste 25 meter;
 - . oppervlakte onderkomen: maximaal 25 m²;
 - . maximale hoogte: 3 meter.
- ad 3. *Of wegen binnen een 30- kilometerzone liggen of niet, dan maakt voor het bestemmingsplan geen verschil. De bestemming Verkeersdoeleinden biedt voor het aanwijzen van een 30-kilometerzone alle ruimte. Het veiligheidsaspect valt buiten de doelstelling van het bestemmingsplan.*
- ad 4. *De bestemming Verkeersdoeleinden is gegeven aan gronden die bestemd zijn voor bewegend en stilstaand verkeer. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden kunnen ook groenvoorzieningen worden aangelegd. Juridisch is daar de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan bemoeit zich niet met de feitelijke inrichting van gronden met deze bestemming.*
- ad 5. *Bij aanvang van de inspraaktermijn was nog onzeker of de uitbreiding van Onverkerk door zou gaan. Die blijkt wel door te gaan. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan zal met deze uitbreiding rekening worden gehouden, inclusief het parkeren.*
- ad 6. *Het vulpunt van het benzinstation langs de Industrieweg ligt aan de overkant van de spoorweg, vlak bij Kwik Fit. De plaats van het vulpunt is bepalend voor de cirkels. De cirkel van 80 meter ligt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplangebied en is aangegeven op de plankaart.*

6. Schriftelijke inspraakreactie van de heer A. Vekemans, Esscheweg 61.
- I. Bestemmingsplan Moleineindplein.
Het geldende bestemmingsplan Moleneindplein is nog vrij actueel. Om welke inhoudelijke redenen moet het nu reeds herzien c.q. vervangen worden?
- II. Centrumdoeleinden.
- a. Waarom moet de bestemming Verblifdoeleinden, die nu geldt voor het Moleneindplein en het deel Esscheweg dat het plein kruist, worden vervangen door Verkeersdoeleinden?
- b. Waarom kent de bestemming Verkeersdoeleinden geen gebruiksvoorschriften? Hierin zou bijvoorbeeld een ruimtelijk kader kunnen worden geregeld voor de warenmarkt. Wat is de economische bijdrage van de warenmarkt aan het centrum? In welke omvang en branches? Deze markt vergroot de parkeerdruk, geeft verkeersconflicten en kan ook concurrerend werken ten opzichte van de gevestigde branches.
- c. Er wordt voor gepleit "de ontwikkelingen te beoordelen in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte". Wat moet hieruit worden begrepen en hoe wordt dit vertaald in de planinhoud?
- d. Om de dynamiek te verzekeren wordt gepleit voor ruime bouwgrenzen. Het is dan vreemd te moeten constateren dat de bouwvlakken erg streng zijn begrensd. De bestemmingsplankaart geeft voor de bedrijven geen bijbouwvlakken aan. Hieruit komt voort dat delen van de bouwvlakken achter de bedrijven aan de zuid- en westzijde niet mogen worden bebouwd, hetgeen slecht is voor zowel de meeste bedrijven als de woonomgeving. Op de onbebouwd gelaten gronden vindt open opslag e.d. plaats hetgeen verpaupering en overlast voor de omgeving tot gevolg heeft.
- III. Zeeheldenbuurt.
Waarom wordt de hiervoor voorziene woonbestemming niet in het plan opgenomen en uitgewerkt? Daardoor zou dan immers vanuit de overheid een ruimtelijke richtlijn worden gegeven voor een nieuwe ontwikkeling. Men schijnt blijkens de inhoud van het bestemmingsplan Molenstraat al te weten hoe het speelterrein aan de Jan van Galenstraat in de nieuwe buurt kan worden gecompenseerd.



Reactie van het college van Be&W:

- ad I. *Argumenten voor de Grootsthalige Bestemmingsplanherziening zijn, behalve de veroudering van geldende bestemmingsplannen, het gebrek aan eenduidigheid van plannen en voorschriften, hetgeen een knelpunt vormt voor de burger uit het oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Bovendien komt door een veelheid aan bestemmingsplannen en diversiteit in regelgeving het handbavingsbeleid in gedrang, aangezien het toetsingskader voor handhaving en naleving van regels is vastgelegd in bestemmingsplannen. Tenslotte leiden actuele bestemmingsplannen tot een sterke beperking van het grote aantal, arbeidsintensieve, vrijstellingsprocedures.*
- ad II.a. *Ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan Moleneindplein was het nog zinvol de bestemming Verkeersdoeleinden te differentiëren in Verkeersdoeleinden en Verblifdoeleinden, omdat het Moleneindplein nog moest worden ingericht en ruimtelijk moest worden ingedeeld. De noodzaak tot differentiatie is in de huidige situatie niet meer aanwezig. Het beheerskarakter van het nieuwe bestemmingsplan staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk. Functioneel voegt het onderscheid ook weinig toe. Op beide locaties mogen auto's rijden en parkeren.*
- ad II.b. *Het bestemmingsplan bevat algemene voorschriften omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing (artikel 5) en algemene voorschriften omtrent het gebruik van de opstallen (artikel 6). Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingen. Alleen wanneer voor een afzonderlijke bestemming moet worden aangegeven wat tenminste onder dit strijdige gebruik moet worden verstaan, is het gebruik per bestemming geregeld. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden bestaat een ruime mate van sectorale beleidsvrijheid. Regulering van de warenmarkt boort niet in een bestemmingsplan thuis.*
- ad II.c. *Hiermee wordt bedoeld dat voor nieuw te vestigen winkels moet worden bekeken in hoeverre zij een verkeersaanrekkende werking hebben, hetgeen van invloed kan zijn op de verkeerssituatie. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte dient vergroting van problemen te worden voorkomen. Er wordt, ter voldoening aan de parkeernorm, een koppeling gelegd met de ASVV, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, die parkeercijfers bevat voor verschillende typen winkels. Het Moleneindplein zelf is bestemd tot Verkeersdoeleinden. Deze bestemming geeft het ruimtebeslag aan. Binnen de bestemming dient voor een goede parkeervoorziening te worden zorg gedragen.*
- ad II.d. *Waarschijnlijk bedoelt de heer Vekemans: de bedrijven aan het Moleneindplein. De zone achter de bedrijven aan de westzijde wordt nog gebruikt, waarvoor deze oorspronkelijk is bedoeld: voor bevoorrading van de bedrijven, voor laden en lossen. Voor de zone achter de bedrijven aan de zuidzijde: zie onze reactie op inspraakreactie nummer 2, op bladzijde 5. Voor de zone aan de oost- en noordzijde: hier is de maximale ruimte reeds benut. Opslag van goederen, overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming, is toegestaan.*
- ad III. *Voor het grootste deel van de Zeeheldenbuurt wordt een afzonderlijk bestemmingsplan ontwikkeld. Zie onze reactie op inspraakreactie nummer 2, op bladzijde 6. Net als ieder bestemmingsplan zal ook dit bestemmingsplan beleidsuitgangspunten bevatten voor de gevenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de bestemming Woondoeleinden op het speelterrein aan de Jan van Galenstraat is gekozen, omdat deze in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. Deze bestemming is in het nieuwe plan behandeld. Herstructurering van de Zeeheldenbuurt biedt een kans op compensatie van dit speelterrein in de directe omgeving.*
7. Schriftelijke inspraakreactie van mevrouw M. Bergman, Molenstraat 21.
Bij het kruispunt Molenstraat, Industrierweg, Maarten Trompstraat zijn vier stroken, die nu zijn ingericht met gras en bomen, bestemd voor Verkeersdoeleinden. Gelet op de ter plaats aanwezige parkeerproblemen lijkt het mevrouw Bergman zinvol deze stroken in te



richten voor dwarsparkeren. Het gaat om de stroken langs de Molenstraat en de Maarten Trompstraat (tekening bijgevoegd). In de Molenstraat wordt gedeeltelijk op de stoep geparkeerd (ook al staan de auto's in de parkeerhaven), omdat de straat vrij smal is en omdat regelmatig zijspiegels van geparkeerde auto's worden afgereden.

Aan het begin van de Maarten Trompstraat (hoek Molenstraat) staan altijd aan weerszijden auto's geparkeerd, wat regelmatig gevaarlijke verkeerssituaties met zich meebrengt.

Vandaar dat het zinvol lijkt de stroken als parkeerplaatsen in te richten (haaks op de weg), zodat het verkeer niet rakelings langs geparkeerde voertuigen hoeft te rijden

Reactie van het college van B&W:

De groenstroken, die mevrouw Bergman bedoeld, zijn aan te merken als bermen. Deze vallen binnen de bestemming Verkeersdoeleinden. De ruimtelijke inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden kan ten behoeve van verkeersvoorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, en groenvoorzieningen gewijzigd worden. Juridisch is daar de vrijheid voor aanwezig.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en niet de inrichting van de bestemming Verkeersdoeleinden.

Het college heeft overigens het voornemen tot herinrichting van de Molenstraat over te gaan. De Molenstraat zal deel uit gaan maken van de 30 kilometer-zone, waarbij de riolering ter plaatse zal worden vervangen. In verband met deze herinrichting zal een inspraakprocedure worden gevolgd. Deze zal worden aangekondigd in Het Klaverblad. De inrichting van de parkeerplaatsen zal in dat kader punt van aandacht zijn.

8. Schriftelijke inspraakreactie van de heer P. van der Schoot e.e., Loonse Baan 2. De heer Van der Schoot e.a. worden, als eigenaren van het bedrijfspand Industrieweg 9B, met twee problemen geconfronteerd.

1°. De plankaart is wat dit perceel betreft niet compleet. Enkele uitbreidingen, die reeds tussen 10 en 15 jaar oud zijn, zijn niet ingetekend op de plankaart terwijl recente bouwwerken aan de Industrieweg wel geregistreerd staan. Zij verzoeken de bestaande bebouwing op de plankaart aan te geven, omdat anders de uitgangspositie onjuist is en deze onvolledigheid wellicht tot in lengte van jaren zal blijven bestaan.

2°. Volgens het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een bedrijfswoning te bouwen. Blijft deze mogelijk gehandhaafd of wordt deze ingetrokken? Reden van de vraag: tijdens de inspraakavond werd slechts gesproken over het bouwen van bedrijfswoningen aan de linkerkant van de Industrieweg. Bij verval van deze mogelijkheid geldt deze brief alvast als bezwaarschrift. Redenen: het gaat om een recht dat al jaren bestaat. De waarde van de grond zal zonder deze mogelijkheid aanzienlijk dalen. Bovendien zou deze beslissing in strijd zijn met het gestelde tijdens de inspraakavond, namelijk gelijke rechten in dezelfde straat.

Reactie van het college van B&W:

Ad 1°: De uitbreidingen en het gewijzigde huisnummer 9B zullen op de plankaart worden opgenomen. Overigens is het opnemen van de bestaande bebouwing een momentopname. Bepalend zijn de voorschriften die een bepaald bebouwingspercentage aangeven. Ook in de toekomst kan bebouwing tot het toegestane bebouwingspercentage worden gerealiseerd, zonder dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ad 2°: Volgens het geldende bestemmingsplan is per bouwperceel een bedrijfswoning toegestaan. Volgens het ontwerp bestemmingsplan is alleen een bedrijfswoning toegestaan als op de plankaart een aanduiding is opgenomen.

In de praktijk blijkt de behoefte aan het bouwen van een bedrijfswoning niet te bestaan. Omdat sinds het van kracht worden van het geldende bestemmingsplan geen vergunningsaanvraag is

ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning kan dan ook niet op voorhand worden gezegd dat de huidige gebruikers of eigenaren van de bedrijfspercelen van deze bestemmingsplanaanpassing schade ondervinden.

De heer Van der Schoot heeft op voorhand bij brief van 26 juli 2004 bezwaar aangetekend tegen het ontwerp bestemmingsplan, omdat hij bezwaar heeft tegen de bestemming Woondoeloeinden tegenover het pand Industrieweg 9A en omdat hij bezwaar heeft tegen inbrenging van het recht op een bedrijfswoning op het adres Industrieweg 9B.

Dit bezwaarschrift is door het college van B&W niet ontvankelijk verklaard, omdat het bestemmingsplan Molenstraat (nog) niet als ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

9. Mondelinge inspraakreactie van de heer J. Kroot, Industrieweg 22.
De woning van de heer Kroot heeft de bestemming Bedrijfsdoeloeinden. Het is echter een particuliere woning. Volgens het geldende bestemmingsplan is het perceel Industrieweg 22 bestemd tot Woondoeloeinden. De heer Kroot verzoekt om handhaving van deze bestemming.
Reactie van het college van B&W:
Aan het perceel is in het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. de bestemming Bedrijventerrein toegekend om de volgende redenen. Volgens de hedendaagse inzichten over de gebruiksmogelijkheden van een bedrijventerrein, is het niet meer gangbaar om woningen, bedrijfswoningen uitgezonderd, op een bedrijventerrein op te nemen.
Omdat de woning volgens het geldende bestemmingsplan reeds tot Woondoeloeinden is bestemd, het nieuwe bestemmingsplan Molenstraat e.o. primair als doel heeft om de bestaande situatie vast te leggen en er geen zicht is op een omzetting van het gebruik van de woning naar de bestemming Bedrijventerrein binnen de planperiode, zal in het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat aan het perceel Industrieweg 22 de oorspronkelijke bestemming Woondoeloeinden worden gegeven.
10. Schriftelijke inspraakreactie van Ebbing Beheer B.V., Pastorietuin 2 te Sint-Michielsgestel.
Verzoekt om wijziging van de bestemming van het Moleneindplein 33-35 met bestemming Dienstverlening/Woondoeloeinden in Winkelbestemming, zoals toegezegd de beslissing van 29 maart 2000 (bijgevoegd).
Reactie van het college van B&W:
Aan de percelen Moleneindplein 33-35 is in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Centrumdoeloeinden gegeven, om de noodzakelijke dynamiek te waarborgen. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor meerdere functies, zodat onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk is. De winkelbestemming zit daar bij. De bestaande mogelijkheden zijn hiermee zelfs verruimd.
11. Mondelinge inspraakreactie van B.V. Bouwbedrijf Hazenberg, Molenstraat 2.
Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn de volgende functies gerealiseerd: talenpracticum en opleidingscentrum voor personeel van Essent. Het oude kantoor is bestemd voor verhuur. Gevraagd wordt of de vestiging van een dansschool in de bebouwing van het bedrijf mogelijk is.
Reactie van het college van B&W:
De vestiging van een dansschool is niet toegestaan, noch op grond van de geldende bestemming, noch op grond van de toekomstige bestemming. De vestiging van een dansschool is ook niet wenselijk vanwege de wens om deze functies in het centrum te concentreren.
12. Schriftelijke inspraakreactie van mevrouw drs. L. Dekker-Stokhof, Wolfskamerweg 96.
In het bestemmingsplan wordt voorbij gegaan aan verdichtingsmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen. De terreinen van de Willibrordusschool en/of de Lidwinaschool en Scholengemeenschap Molenrijn komen hiervoor in aanmerking. Tevens is er een



mogelijkheid aan bijvoorbeeld de rand van het Lidwinaveld of aansluitend aan een eventuele locatie Lidwina school. Bebouwing aan de rand van het veld aan de Maarten Trompstraat, bijvoorbeeld een appartementengebouw in drie lagen, zou ook een optie zijn.

Ten behoeve van ouderen die kleiner willen gaan wonen en jongeren die een eerste woning zoeken, is het verantwoord om een klein beetje "groen" op te offeren. Of willen wij dat onze ouderen en jongeren naar Boxtel of 's-Hertogenbosch zullen gaan vertrekken?

Reactie van het college van B&W:

In het bestemmingsplan is niet voorbijgegaan aan verdichtingsmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen. De wijk Molenstraat e.o. beschikt maar over een beperkt aantal speelvoorzieningen in de open lucht.

Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is beperkt voorhanden.

De twee grote, open groenvoorzieningen bij de sportbaal Onwerkerk/Maarten Trompstraat en op de hoek Brabantlaan, die uitloopt in de Lidwinalaan, vormen de speeltuinen in de wijk.

In de meerjarenwoningbouwplanning 2003 tot en met 2006 is een relatie gelegd tussen het groenbeleidplan en de beschikbaarheid van inbreidingslocaties. Gelet op het beperkt aantal groenvoorzieningen zijn er in de wijk slechts sporadische mogelijkheden voor nieuwbouw, namelijk op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat en vervangende nieuwbouw in de Kleine Zeeheldenbuurt. Voor realisering van deze vervangende nieuwbouw zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, omdat thans nog geen duidelijkheid bestaat over de herstructurering van deze buurt.

Aan bestaande scholen in de wijk is de bestemming Maatschappelijke doeleinden gegeven. Momenteel is een integraal huisvestingsplan onderwijs in voorbereiding. Hierin wordt een lange termijnvisie gegeven voor de huisvesting van het basisonderwijs. Voorsnog wordt uitgegaan van de huidige vestigingsplaatsen van onderwijsinstellingen. Overigens is het mogelijk de bestemming Maatschappelijke doeleinden onder voorwaarden te wijzigen in Woondoeleinden, ten behoeve van nieuwbouwwoningen of appartementen.

13. Schriftelijke inspraakreactie van mr. drs. D. Janssen, Bogaerts en Groenen Advocaten, Postbus 127, 5280 AC Boxtel, namens de heer J. Oudemans, Parkweg 12 te Boxtel. De heer Oudemans is eigenaar van het bedrijfspand Baarzenstraat 45-47. De reactie is met name gericht op het bouwplan met betrekking tot het appartementengebouw op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat (hierna genoemd: het bouwplan).

1. Bestemmingswijziging in Woondoeleinden.

Belanghebbende is het met de bestemmingswijziging ter plaatse van de bouwlocatie, van Bedrijfsdoeleinden in Woondoeleinden, niet eens. In ruimtelijk opzicht is de bestemming Woondoeleinden immers volstrekt niet passend binnen het direct aangrenzende bedrijvengebied. Gelet op de nabijgelegen bedrijvigheid ligt het - ruimtelijk meer voor de hand om het bouwplangebied overeenkomstig te bestemmen.

2. Entreefunctie van de wijk.

In de ruimtelijke onderbouwing is sprake van een "entreefunctie" ten opzichte van de verder gelegen woonwijk. Een dergelijke "entreefunctie" kan evengoed worden bereikt door de bestemming bedrijfsdoeleinden/bedrijventerrein of kantoor. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het onbevredigend, dat sprake is van een bedrijventerrein waaruit een hapje in de vorm van een woonbestemming is genomen.

In de directe nabijheid aan de Industrieweg is ook vestiging van categorie 3-bedrijven mogelijk. De woonbestemming op de bouwplanlocatie is daardoor des te meer ongewenst.

3. Geluidbinder.

De bestemming Woondoeleinden staat op gespannen voet met het aspect geluidsbelasting en daarmee samenhangende overlast. Op bladzijde 38 van het voorontwerp bestemmingsplan staat, dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor het bouwplan

hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Reeds daaruit volgt dat de bestemming Woondoeleinden ter plaatse niet gewenst is. Los van de omstandigheid dat de uitkomst van de procedure op grond van de Wet geluidhinder ongewis is, is het op grond hiervan niet voor de hand liggend nu reeds te anticiperen op de definitieve bestemming Woondoeleinden. Uit de overschrijding van de bestaande grenswaarden blijkt reeds, dat de bestemming Woondoeleinden op de bouwplanlocatie in ruimtelijk opzicht niet passend is.

De uit de Wet geluidhinder voortvloeiende zoneringsproblematiek blijkt niet te zijn bekeken. Verder blijkt uit de situering van de appartementen, dat deze niet in de meest geluidsluwe richting zijn gelegen, maar juist in de richting van de bestaande industrie.

4. *Bodemonderzoek.*

Ook de omstandigheid, dat op de bouwplanlocatie sprake is van een uitgebreid bodemonderzoek, waarbij ernstige verontreiniging is geconstateerd, brengt met zich mee dat de bestemming woondoeleinden zonder meer niet passend is. De saneringsverplichtingen zijn bij een ongewijzigde bestemming immers minder vergaand en kostbaar.

5. *Inbreuk op privacy.*

Belanghebbende en diens huurders krijgen te maken met een forse inbreuk op hun privacy. Het is de gemeente bekend dat de huidige huurder van belanghebbende vanwege zijn bedrijfsactiviteiten een forse inbreuk op de privacy niet kan velen. Op de bouwplanlocatie is een appartementencomplex in drie bouwlagen gepland. Het complex ligt in de gehele lengte langs het perceel van belanghebbende. Vanuit de galerijen en de aan de achterzijde gelegen kamers van de appartementen bestaat straks vrij uitzicht op het perceel van belanghebbende. Daarbij komt dat de huurder van de bedrijfswoning flinke geluidsoverlast zal gaan ondervinden in verband met de parkeergelegenheid van het appartementencomplex, die aangrenzend aan de perceelgrens van belanghebbende is geprojecteerd.

6. *Toetreding van licht.*

Er zal sprake zijn van een fors verlies van toetreding van licht in het gebouw van belanghebbende. Bij de geplande bouw lijkt hier op geen enkele wijze rekening mee te zijn gehouden, hetgeen voor de bestemmingsplanprocedure wel is vereist. Belanghebbende verwijst naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 19 december 2001 AB 2002, 49. Nagegaan moet worden in hoeverre door de in het plan opgenomen bouw mogelijkheden een verslechtering zal optreden van lichttoetreding in het gebouw van belanghebbende. Tevens moet men zich een oordeel vormen over de vraag of het plan op dit punt, mede gelet op de betrokken belangen, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Deze afweging lijkt in het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het bouwplan niet te zijn gemaakt.

7. *Verkeer en parkeren.*

De parkeerdruk zal zeer fors toenemen. Voor de 27 appartementen is binnen het gebouw op grond van de bouwtekening voorzien in een 37-tal parkeerplaatsen. De parkeernorm per appartement is in dit verband volstrekt onvoldoende. De parkeernormen staan in het voorontwerp bestemmingsplan ook onjuist vermeld. Bovendien lijkt geen rekening te zijn gehouden met bezoek en uitbreiding van het naastgelegen ingenieursbureau Van Kleef en de daarmee samenhangende parkeerdruk. In het bouwplan is in dat verband voorzien in een éénrichtings-op-en-afrit, welke de bestaande verkeerssituatie qua veiligheid en doorstroming aanmerkelijk zal gaan verslechteren. Regelmatig komen grote vrachtauto's in de Baarzenstraat laden en lossen. Indien sprake is van opstopping bij de op-/afrit van het appartementencomplex, is het mogelijk dat vrachtwagencombinaties zich deels nog op de Wolfskamerweg bevinden, met alle verkeersonveiligheid van dien.



De bedrijven aan de Baarzenstraat zijn in dat verband aangewezen op een goede doorstroming, terwijl de Wolfskamerweg in dat verband ook een verbindende functie heeft, die door de verkeersbelemmerende situatie na uitvoering van het bouwplan onvoldoende tot uiting zal komen.

Het appartementencomplex is direct op de perceelsgrens van belanghebbende geprojecteerd. Belanghebbende acht dit in strijd met de geplande toekomstige bestemming en de bouwverordening. Belanghebbende betwijfelt of het huidige bouwplan voldoet aan het gestelde in artikel 7 van de voorschriften, met name lid B, onder b, c en d.

8. *Meerjarenplanning woningbouw.*

Belanghebbende betwijfelt of de huidige plannen passend zijn in relatie tot de meerjarenwoningbouwplanning van de gemeente. In dit plan wordt rekening gehouden met 10 huur- en 15 koopwoningen, terwijl nu gekozen is voor 27 koopappartementen. Sprake is van een te ambitieus plan, in relatie tot de perceels grootte en de directe omgeving. Belanghebbende acht de plannen om die reden evenmin ruimtelijk passend. De realisering van de woonbestemming zal de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de directe omgeving ernstig belemmeren. Deze bedrijven zullen door de komst van het complex niet of nauwelijks kunnen uitbreiden, ondanks het uitgangspunt van het voorontwerp bestemmingsplan, op pagina 63. Belanghebbende zal hierdoor grote schade lijden. Voorts ligt een en ander uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet voor de hand.

9. *Privaatrechtelijke belangen.*

Onvoldoende is rekening gehouden met de huidige en toekomstige privaatrechtelijke belangen van belanghebbende. Het huidige gebruik van zijn perceel zal door de realisering van het complex aanmerkelijk worden bemoeilijkt. Tevens is al gewezen op de grote inbreuk met betrekking tot privacy en het verlies van lichtintreding. Ook met de privaatrechtelijke belangen van belanghebbenden dient rekening te worden gehouden.

10. *Inperking bestemming Bedrijfsdoeleinden.*

Belanghebbende heeft bezwaar tegen inperking van de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden I tot die van bedrijfsdoeleinden, waarbij de aard van bedrijven (maximaal categorie 2), welke aan de Baarzenstraat wenselijk wordt geacht, wordt ingeperkt. Belanghebbende ziet hierin een verdere beperking om de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden adequaat te kunnen invullen.

Belanghebbende verzoekt om de bestemming woondoeleinden te wijzigen in bedrijfsdoeleinden, die uit ruimtelijk oogpunt als meer passend moet worden beschouwd. Indien toch wordt geopteerd voor de bestemming woondoeleinden, dient het bouwplan tenminste fors te worden aangepast in die zin, dat daarmee beter aan de belangen van belanghebbende wordt tegemoet gekomen.

Belanghebbende is tot verdergaande toelichting bereid en verzoekt de gemeente hem op de hoogte te houden van het verdere verloop van de inspraakprocedure.

Zie voor het antwoord: reactie onder nummer 15.

14. Schriftelijke inspraakreactie van de heer M. Verheijden, directeur van AST BV, huurder van het bedrijfspand Baarzenstraat 47a. Deze inspraakreactie is gelijklopend aan de schriftelijke inspraakreactie onder nummer 13.
Zie voor het antwoord: reactie onder nummer 15.
15. Schriftelijke inspraakreactie van de heer Ph. Roksnoer, huurder van de bedrijfswoning Baarzenstraat 45. Deze inspraakreactie is gelijklopend aan de schriftelijke inspraakreactie onder nummer 13.
Reactie van het college van B&W op de inspraakreacties 13, 14 en 15:



Ad 1 (bestemmingswijziging in Woondoelendein):

De bouwplanlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door gronden met de bestemming Bedrijfsdoelendein.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegenomen lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 1b van de bestemmingsplanvoorschriften. Het gaat hierbij om lichte bedrijven met bedrijfswoning die een overgang/buffer vormen tussen de woonomgeving en de meer zwaardere categorie bedrijven aan de Industrieweg.

Tegenover de bouwplanlocatie, aan de westzijde (aan de overkant van de Baarzenstraat) en de zuidzijde aan de overkant van de Wolfskamerweg, zijn woningen gesitueerd. Aan de oostzijde van de bouwplanlocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming Kantoor. In ruimtelijk opzicht passen deze bestemmingen bij elkaar, althans zijn onderling qua aard en hinder niet strijdig.

De praktijk wijst uit dat zich in de loop der jaren een groot aantal mengfuncties op het bedrijventerrein heeft gevestigd en dat de vestiging van milieucategorie –bedrijven wordt bemoeilijkt door de bestaande woningen aan de Baarzenstraat, de Industrieweg en de Wolfskamerweg.

In redelijkheid kan men niet volhouden dat door te nieuw te realiseren appartementen de bestaande mogelijkheden worden beperkt.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Het dichtstbijzijnde bedrijf met de bestemming Bedrijventerrein is het garagebedrijf Schuurmans, Industrieweg 34. Op dit terrein bevindt zich een spuitcabine. Deze spuitcabine is in gebruik. Het emissiepunt van de spuitcabine is aangegeven op de Inventarisatiekaart bedrijventerrein Industrieweg/Baarzenstraat. In verband met de bouw van het appartementencomplex hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat dient rekening te worden gehouden met een cirkel voor het persoonsgebonden risico van 50 meter (cirkel voor nieuwe situaties). Het appartementencomplex ondervindt geen nadelige gevolgen van de spuitcabine van Schuurmans, omdat de cirkel/milieuzone samen valt met het deel van het bouwperceel dat bestemd is voor de ontsluiting van de parkeergarage. Deze zoneering is aangegeven op de inventarisatiekaart, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Ad 2 (entreefunctie van de wijk):

Het college beschouwt het appartementencomplex als een "poort" die vanaf de Baarzenstraat toegang geeft tot de wijk De Baarzen. Omgekeerd kan het complex worden beschouwd als een poort vanaf de wijk De Baarzen naar de woonwijk achter de Molenstraat. De bestaande bebouwingsstructuur, met vooral 60-er jarenbouw, met beperkte uitstraling en weinig stedenbouwkundige herkenningpunten, kan een stedenbouwkundig accent, in de vorm van een appartementencomplex in drie lagen en een extra kamer voor het boekappartement, goed gebruiken.

De mogelijkheid tot realisering van een woningbouwcomplex biedt tevens de kans tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Het is overigens onbegrijpelijk dat men zich verzet tegen de bouw van appartementen en wel mogelijkheden ziet voor de bestemming bedrijfsdoelendein of kantoor, terwijl medewerkers van bedrijf of kantoor evengoed uitzicht zullen hebben op de naburige bedrijfsactiviteiten.

Ad 3 (geluidhinder):

Ten aanzien van het aspect geluidhinder kan het volgende worden gezegd. Uit het ingestelde akoestische onderzoek, behorende bij het bouwplan, is vastgesteld dat vóór uitvoering het bouwplan een hogere grenswaarde dient te worden aangewaaagd, omdat op sommige waarnemingen de voorkeursgrenswaarde verkeerslawaai wordt overschreden. Aangezien de gemeente Vught door tal van spoor- en autowegen wordt doorsneden, valt het te begrijpen dat voor bijna iedere nieuwe situatie om een hogere waarde dient te worden verzocht, met uitzondering van 30 km zones.

Het gaat hier om een wettelijke en gangbare procedure, waarbij GS beslissen omtrent een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting binnen de in de Wet geluidhinder opgenomen criteria. Dit maakt de bestemming Woondoelendein op de bouwplanlocatie niet minder passend, temeer omdat de Wolfskamerweg reeds een echte woonstraat is.

Indien voor woningen een hogere waarde wordt gevraagd, dient te worden aangetoond dat de woningen een geluidsluwe gevel heeft. Omdat de achtergevels van de woningen, waar de geluidsluwe gevels ten opzichte



van de Wolfkamersweg zijn gesitueerd, in de invloedssfeer van de Industrieweg en de Baarzenstraat zijn gelegen, is vanwege deze wegen de geluidsbelasting op de achtergevel van de toekomstige woningen berekend. De geluidsbelasting op de achtergevels is nergens meer dan 50 dB(A).

Ad 4 (bodemonderzoek):

Het reinigen van de bodemverontreiniging bij wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden in Woondoeleinden is inderdaad kostbaarder dan bij handhaving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden, omdat aan de kwaliteit van de bodem in het eerste geval hogere eisen worden gesteld. Om deze reden moet de ontwikkelaar meer kosten maken. Dit aspect staat los van het bestemmingsplan. Niet valt in te zien waarom de bestemming Woondoeleinden daardoor zonder meer niet passend zou zijn.

Ad 5 (inbreuk op privacy):

Dat de bedrijfsactiviteiten van de huidige huurder van belanghebbende kennelijk extra privacygevoelig zijn, kan aan de initiatiefnemer van het appartementencomplex niet worden tegengeworpen. Als die activiteiten het uitzicht vanuit het appartementencomplex niet kunnen verdragen, zou het op de weg van huurder liggen niet te kijken naar een minder inkijkgevoelige vestigingsplaats, of zou deze maatregelen dienen te nemen ter voorkoming van inkijk. Ook is het mogelijk dat tussen naburen een goede regeling wordt getroffen over de oprichting van een deugdelijke erfafscheiding. Dit onderwerp wordt in het kader van het bestemmingsplan echter niet geregeld.

Ook gaat men voorbij aan het gegeven dat een andere bedrijfsfunctie of bouwvorm dan de huidige in enige vorm zicht zou kunnen hebben op de genoemde activiteiten. Ook de tegenover liggende woningen hebben zicht op of vermoeden van genoemde activiteiten.

Ad 6 (toetreding van licht):

Het bouwplan wordt zodanig uitgevoerd, dat de ontsluiting van de parkeergarage binnen het bestemmingsvlak Woondoeleinden mogelijk is. Deze ontsluiting is voorzien tussen het appartementencomplex en het perceel van belanghebbende.

De toetreding van licht in het gebouw van belanghebbende zal overigens bij de beoordeling van de bouw aanvraag voor het appartementencomplex worden getoetst aan de vereisten van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Op basis van deze regelingen dient voldoende afstand in acht te worden genomen.

In de toelichting zijn bezonningstekeningen opgenomen waaruit blijkt, dat vanuit het aspect toetreding van licht geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Ad 7 (verkeer en parkeren):

Binnen het complex dient te worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid, ter voldoening aan de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004, waarbij als normering geldt: de Parkeercijfers woningen in de stedelijke zone, waarbij de aard en de zelfstandigheid een rol spelen. Bovendien zal sprake zijn van een ondergrondse parkeergarage, waardoor de stelling, dat sprake zal zijn van flinke geluidsoverlast, volgens het college geen hout snijdt.

Het appartementencomplex is niet direct op de perceelsgrens van belanghebbende geprojecteerd. De tussenruimte zal met name worden ingericht voor de ontsluiting van de parkeergarage.

Ad 8 (meerjarenplanning woningbouw):

Belanghebbende betwijfelt of het woningbouwplan past binnen de meerjaren woningbouwplanning van de gemeente.

Om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente wordt jaarlijks invulling gegeven aan de meerjaren woningbouwplanning. In deze woningbouwplanning wordt, op basis van het provinciale richtgetal, een differentiatie gemaakt naar locatie en woningcategorie.

In de meerjaren woningbouwplanning 2003 is het bouwplan opgenomen als gereed in 2005. Daarbij is voortsnog uitgegaan van 10 huurmeergezinswoningen in de prijsklasse van € 317 en € 453 per maand en 15 koopmeergezinswoningen tussen € 200.000 en € 300.000.

In het ter tafel liggende bouwplan is voorzien in de realisering van 27 meergezinswoningen. Het is echter voor de ontwikkelaar niet haalbaar de (sociale) huurwoningen te realiseren vanwege de onrendabele top. Boven heeft de Vughtse Woningstichting Ons Bepijt reeds te kennen gegeven geen belangstelling te hebben voor deelname aan dit project.

Aangezien de bouw van meergezinswoningen voor starters in de periode 2005-2006 zeer marginaal is, is het verdedigbaar alle 27 woningen te realiseren als koopmeergezinswoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000. Dit sluit aan bij het Woonwensenonderzoek gemeente Vught van november 2003.

Ad 9 (privaatrechtelijke belangen):

Voorop dient te worden gesteld, dat het bestaande gebruik door de komst van het appartementencomplex niet wordt beperkt.

Indien belanghebbende van mening is, dat de gemeente bij de opstelling van het bestemmingsplan te weinig rekening heeft gehouden met diens privacy, kan deze, voor zover hij ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijdt, die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven, aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoeken op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zoals hiervoor gezegd, kan met goede afspraken tussen naburen over een deugdelijke erfafscheiding worden bereikt, dat belanghebbende de komst van het appartementencomplex niet als een inbreuk op diens privacy ervaart.

Voor wat betreft het aspect verlies van lichtintreding wordt verwezen naar de reactie onder punt 6 (toetreding van licht). In de toelichting is een dwarsdoorsnede opgenomen waaruit blijkt, dat vanuit het aspect toetreding van licht geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Ad 10 (inperking bestemming Bedrijfsdoeleinden):

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op het perceel van belanghebbende functies, passend binnen de bestemming Gemengde doeleinden, zoals woningen en kantoorhoudende dienstverlening, naast bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. In het bestemmingsplan zelf wordt echter tevens aangegeven dat bedrijvigheid in categorie betrekking heeft op inrichtingen, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken. Het college van B&W is van mening dat een dergelijke regeling van functies in elkaars directe nabijheid volgens hedendaagse inzichten niet meer passend is, om welke reden het college besloten heeft binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden een beperking op te nemen tot en met categorie 2-bedrijven.

16. Schriftelijke inspraakreactie van de heer en mevrouw de Krijger, Baarzenstraat 43.
De familie De Krijger vraagt aandacht voor
- de erfscheiding tussen het appartementencomplex en de woning nummer 45-47;
 - de veiligheid van de inrit naar de parkeergarage.
- De familie De Krijger vraagt
- zijn er voldoende parkeerplaatsen?
 - hoe kan de brandweer aan de achterzijde van het complex komen?
 - hoe hoog wordt het complex en voldoet het aan de voorschriften van het bestemmingsplan?
- Reactie van het college van B&W:
- Zie onze reactie op de inspraakreacties 13, 14 en 15.
 - De inrit van de parkeergarage dient te voldoen aan de veiligheidseisen van de bouwverordening.
 - De parkeergarage voorziet in 41 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,5 per appartement plus 3 extra bezoekersplaatsen.
 - Het bouwplan wordt getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften van de bouwverordening.
 - Het complex wordt 10 meter hoog, met uitzondering van de extra kamer op het hoekappartement (totale hoogte: 13,5 meter). Het complex voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Als het niet gaat voldoen, zou een bouwvergunning op basis van de Woningwet moeten worden geweigerd.
17. Schriftelijke inspraakreactie van de familie De Bruijn, Molenstraat 64.
De plattegrond van de huidige woning van de familie De Bruijn is niet juist op de plankaart aangegeven. De familie verzoekt om een correctie van de plankaart.



Belanghebbenden hebben verbouwingsplannen en zien in het voorontwerp bestemmingsplan de volgende beperkingen:

- bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 5 meter, waardoor het niet mogelijk is om een zolderberging met stahoogte te creëren; verzoek van belanghebbenden: deze maximale hoogte optrekken tot 6 meter, mede omdat ook alle andere afmetingen in het nieuwe Bouwbesluit groter zijn geworden;
- aan en bij een vrijstaande woning mag men niet meer bijbouwen dan 75% van de oppervlakte van het bouwvlak; de woning op het perceel Molenstraat 64 is van oorsprong vrij klein en ligt op een relatief groot perceel; daaruit vloeien ernstige beperkingen voort; het is beter alleen de 50% oppervlakte van het bouwvlak in het bestemmingsplan te handhaven;
- voorheen werd de voor- en achtergevelrooilijn als bouwvlak voor het hoofdgebouw aangegeven; het zou beter zijn deze rooilijnen te handhaven en het bouwvlak vast te leggen met de overige afstanden tot de zijgrenzen van het perceel (meestal 3 meter); hierdoor zijn er bij mensen met een breed perceel minder beperkingen voor het hoofdgebouw.

Reactie van het college van B&W:

De plattegrond van de huidige woning van de familie De Bruijn is inderdaad niet correct op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven. De plankaart zal worden gecorrigeerd.

Aan het verzoek om aanpassing van het bouwvlak wil het college tegemoet komen, omdat volgens het geldende bestemmingsplan de begrenzing van het hoofdgebouw tot 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens kan worden gelegd. De mogelijkheid tot bijbouwen wordt daardoor ook vergroot.

In verband met het bijbouwen moet overigens worden bedacht, dat aan de zuidzijde van het perceel Molenstraat 64 reeds bijgebouwen en een garage staan, over de hele lengte van de zuidelijke perceelsgrens. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbouwen overschrijdt de oppervlakte van het hoofdgebouw. De bouwmogelijkheden voor bijbouwen zijn daardoor in de bestaande situatie al uitgeput.

Het optrekken van de hoogte van bijbouwen tot 6 meter is volgens de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan niet mogelijk. Ook het Besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken staat nergens een hogere bouwmaat dan 5 meter toe, noch bij bouwvergunningsvrij bouwen, noch bij licht-bouwvergunningplichtig bouwen. De reden hiervoor is, dat de tweede laag om esthetische redenen wordt toegestaan, binnen een keap, waarin uitsluitend sprake kan zijn van bergruimte en niet van woonruimte.

Conclusie: de maximale hoogte van 5 meter blijft gehandhaafd.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak en discussie over het voorontwerp bestemmingsplan.

De inspraakreacties en de interne discussie over het bestemmingsplan hebben aanleiding gegeven tot een andere benadering van de wijze, waarop de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijfsterrainen in het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. zijn geregeld.

Voor deze andere benadering deden zich de volgende aanleidingen voor.

1. *Door het afnemen van de traditionele bedrijvigheid en het toenemen van dienstverlening en verzamelgebouwen zijn de toegesneden lijsten van bedrijfstypen voor de bestemmingen Bedrijventerrein en Bedrijfsdoeleinden niet doeltreffend gebleken.*
2. *Veel woningen aan de oneven zijde van de Baarzenstraat zijn afgesplitst. Volgens de doeleindenomschrijving van de Bestemming Bedrijfsdoeleinden werden deze woningen nog steeds aangemerkt als bedrijfswoningen, terwijl het vanuit het aspect ruimtelijke ordening niet relevant is, of sprake is van een burgerwoning dan wel een bedrijfswoning.*
3. *Het voorontwerp bestemmingsplan heeft aanleiding gegeven tot een tussentijdse milieucontrole van het bedrijventerrein Industriestraat/Baarzenstraat.*

4. De Provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving heeft geadviseerd tot intensivering van het ruimtegebruik binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijventerrein.
5. De Provinciale Directie RO en H heeft tevens geadviseerd een relatie te leggen tussen het bedrijventerrein Molenstraat e.o. en het ontwerp bestemmingsplan "Sportcomplex: Onwerkerk e.o.", dat in mei 1999 door de PPC is behandeld, waarbij aan het terrein van de voormalige gemeentelijke kwekerij de bestemming Gemengde doeleinden is gegeven.

Concrete wijzigingen in het bestemmingsplan, naar aanleiding van deze 5 punten:

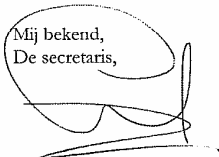
- ad 1. Naar aanleiding van de inspraakreacties is nogmaals geïnventariseerd welke bedrijven thans op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Tevens zijn de bestaande gebouwen nogmaals vanaf de meest recente luchtfoto's onder de loep genomen. De inventarisatiegegevens zijn opgenomen in een kaart, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De kaart bevat zonerings in verband met milieuplichtige bedrijfsactiviteiten (effect op woondoeleinden).
Naar aanleiding van de inventarisatie zijn de lijsten van bedrijfstypen, gekoppeld aan de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijventerrein nogmaals bekeken en, waar mogelijk, verruimd ten behoeve van kleinschalige vormen van dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.
- ad 2. De resultaten van de milieucontrolle zijn vastgelegd op de onder ad 1. besproken inventarisatiekaart. Benadrukt wordt dat de afstanden, die in de lijsten van bedrijfstypen worden genoemd, indicatief zijn en dat uiteindelijk de voorwaarden van de milieuwetgeving bepalend zijn voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten.
- ad 3. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden, aan de Baarzenstraat, is de aanduiding "gemengde zone" opgenomen. Binnen deze zone zijn de gronden aangewezen voor wonen, kantoren/dienstverlening en detailhandel behorende bij de bestaande bedrijven of in verband met de bestaande situatie op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
Nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen op deze inventarisatiekaart worden opgenomen.
- ad 4. Intensivering van het ruimtegebruik wordt bereikt door een hoger bebouwingspercentage (overal: 75%) en een ruimere en gedifferentieerde regeling van de maximale hoogte: binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden altijd tot een maximale hoogte van 10 meter, ongeacht het aantal lagen, en binnen de bestemming Bedrijventerrein tot een maximale hoogte van 10 meter, respectievelijk 13, ongeacht het aantal lagen.
Deze differentiatie hangt samen met de aangrenzende bestemmingen.
- ad 5. Voor de voormalige gemeentelijke kwekerij is, op basis van het PPC-advies van 19 mei 1999, in de vorm van de bestemming "gemengde doeleinden" overgenomen.
De toelichting van het bestemmingsplan (bladzijde 31 en volgende) is naar aanleiding van deze wijzigingen aangepast.



- Het college van B&W besluit:
1. het bestemmingsplan Molenstraat e.o. aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties;
 2. het aangepaste bestemmingsplan Molenstraat e.o. in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 14 december 2004.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert

eindverslag inspraakprocedure Molenstraat e.o.
14 december 2004



Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 januari 2005 tot en met 9 februari 2005 voor een ieder in het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. In de bijlage "Samenvatting en beoordeling van schriftelijk zienswijzen" bij het raadsbesluit zijn deze zienswijzen samengevat en gerubriceerd weergegeven.

Per zienswijze is de reactie van het college van Burgemeester en Wethouders gegeven. Vervolgens hebben de belanghebbenden de gelegenheid gekregen om een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven, tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 26 april 2005. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen.

Na een standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 19 mei 2005. Het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens integraal weergegeven.



De Raad van de gemeente Vught;

gezien
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 mei 2005;

besluit:

1. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 1 en 2 gegrond te verklaren;
2. de zienswijze, ingediend door de belanghebbende ad 3, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden 4 tot en met 6 op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
4. naar aanleiding van de gegronde zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan, op bladzijde 48, onder het kopje "Milieubescherming, veiligheid en overige zones" aan te passen conform de tekst in de zienswijze;
 - b. het verbod in artikel 9, lid D van de voorschriften (Bedrijventerrein) van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o., om opstellen te gebruiken als opslagruimte voor vuurwerk, uit de voorschriften te verwijderen;
 - c. aan artikel 9, lid D, sub a van de planvoorschriften (bedrijventerrein) toe te voegen, dat een zelfstandig kantoor mogelijk is indien dit blijkt aanduiding op de plankaart is toegestaan;
 - d. op de plankaart op de percelen Industrieweg 2 en Industrieweg 28 de aanduiding op te nemen: kantoor toegestaan;
5. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. artikel 1 (Begripsbepalingen), 29. carport/overkapping, als volgt te wijzigen: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;
 - b. artikel 1 (begripsbepalingen), na 51 toe te voegen: mantelzorg; het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
 - c. artikel 1 (Begripsbepalingen), 62. voorgevelrooilijn, als volgt te wijzigen: de bouwgrens/lijn die in of evenwijdig is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

- d. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.2 te wijzigen als volgt: per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, met uitzondering van het bouwvlak hoek Baarzenstraat/Wolfskamerweg, waarbinnen de bouw van woningen/wooneenheden is toegestaan;
- e. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.4 wijzigen als volgt: de hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- f. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.5 te wijzigen als volgt: de voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- g. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub c: lid 2 uit de voorschriften te verwijderen;
- h. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub c: lid 4 uit de voorschriften te verwijderen
- i. aan artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, sub 7 toe te voegen:
 Vrijstelling voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid;
 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens, onder de voorwaarden dat:
 - 1e. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 meter bedraagt;
 - 2e. de erfafscheidingen transparant van aard zijn;
 - 3e. het veiligheidsvoorzieningen betreft;
 - 4e. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
 - 5e. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. artikel 10a (Gemengde doeleinden), lid A: “kantoren” te wijzigen in “Kantoor” en “maatschappelijke voorzieningen” te wijzigen in “Maatschappelijke doeleinden”;
- k. aan artikel 16 (Sportdoeleinden), lid B, als sublid c tussen te voegen:
 - c. bepalingen met betrekking tot het bestemmingsvlak;
 - 1. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van opslag mag maximaal 40 m² bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen mag maximaal 3,00 meter bedragen;
- l. aan artikel 18 (Verkeersdoeleinden), lid A, derde platte streepje toe te voegen: waaronder begrepen pompputten;
- m. artikel 19 (Begraafplaats), lid B, sub b.1, als volgt te wijzigen: de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²
- n. aan artikel 19 (Begraafplaats), lid B, sub b toe te voegen: de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- o. artikel 20 (Groenvoorzieningen), lid A, aan derde platte streepje toe te voegen: waaronder begrepen pompputten;
- p. aan artikel 20 (Groenvoorzieningen), lid B, tweede platte streepje toe te voegen: uitingen van kunst en/of herdenkingen;
- q. artikel 25 (overgangsbepalingen)
 - 1. aan lid 1 toe te voegen:

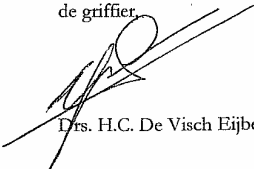
2/3



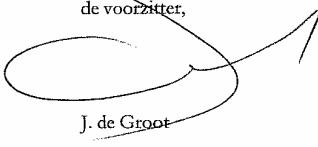
- c. het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende bestemmingsplan;
- 2. aan lid 2 toe te voegen:
 - c. het gebruik, dat tevens in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar waartegen niet meer kan worden opgetreden, mag alleen worden voortgezet door degene die gebruiker was van grond en gebouwen tijdens de inwerkingtreding van het plan;
 - d. het bestaand, van de bestemming afwijkend gebruik mag niet worden voortgezet als dit kan leiden tot significant nadelige effecten of tot wezenlijk vervuulende, verslechterende of verstorende invloeden voor de instandhoudingsdoelstelling van dit gebied op het terrein van natuurbeschermingsrecht en de waterhuishouding; het bestaand gebruik mag evenmin worden voortgezet indien ter plaatse aanwezige archeologische waarden oneventedig worden aangetast c.q. in gevaar gebracht;
 - r. het bouwvlak binnen de bestemming Gemengde doeleinden op de plankaart aan te passen in verband met de loods van de WSD naast sporthal Ouwerkerk;
- 5. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de commissie Ruimte d.d. 26 april:
 - a. het speelterrein Jan van Galenstraat op een perceel ongenummerd, te bestemmen als "Groen";
 - b. De bouwvlakken Maatschappelijke doeleinden / Sport / Dienstverlening aan de Lidwinastraat, Moleindstraat en Willibrordusstraat aan te passen tot één bouwvlak.
- 6. voor het overige het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 19 mei 2005.

de griffier,


Drs. H.C. De Visch Eijbergen

de voorzitter,


J. de Groot

Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Samenvatting en beoordeling van schriftelijke zienswijzen

Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken, van 13 januari tot en met 9 februari 2005 in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is, conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 12 januari 2005 en in het Klaverblad van 12 januari 2005. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Er werden zienswijzen ingebracht door:

1. ProRail, regio Zuid, t.a.v. de heer mr. A.J.M. Scharpach, Manager Milieu & Juridisch Beheer, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven.
2. Milieukundig Adviesbureau Van der Linden, t.a.v. de heer A.M.W.A.M. van der Linden, adviseur, Valkenhof 33, 4921 WD Made.
3. de heer J.P.A. van Boxtel, Industrieweg 2, 5262 GJ Vught.
4. de heer mr. drs. D.A.C. Janssen, namens de heer J.E. Oudemans, eigenaar van het bedrijfspand aan de Baarzenstraat 45-47 te Vught, Postbus 127, 5280 AC Boxtel.
5. de heer P.J.A.P. Roksnoer, huurder van de bedrijfswoning op het perceel Baarzenstraat 45-47, Baarzenstraat 45, 5262 GD Vught;
6. de heer M.A.E.J. Verheijden, directeur, namens AST BV en Letac BV, huurder van het bedrijfspand aan de Baarzenstraat 45-47, 5262 GD Vught.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 4 weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en puntsgewijs weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn de volledige zienswijzen betrokken.

Per zienswijze is de reactie van het college van B&W gegeven. Een uitzondering hierop is de beoordeling van de zienswijzen 4 tot en met 6, die alle betrekking hebben op het bouwplan voor het appartementengebouw op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat en de daartoe in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming Woondoeleinden.

Voor deze laatste zienswijzen heeft het college een samenvattende reactie gegeven.

1. ProRail, regio Zuid.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft het college van B en W het voorontwerp op en omstreeks 21 april 2004 voor overleg toegezonden aan Pro Rail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid en om een reactie gevraagd. Zoals blijkt uit de brief van ProRail van 19 mei 2004, heeft het voorontwerp bestemmingsplan, op dat moment, geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Het ontwerp bestemmingsplan geeft ProRail aanleiding formeel een zienswijze in te brengen. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Spoorwegwet en de intrekking van het Reglement Dienst Hoofd- en Lokaalspoorwegen, dient de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan, op bladzijde 48, onder het kopje "Milieubescherming, veiligheid en overige zones" te worden aangepast, conform de tekst in de zienswijze.

Reactie van het college van B en W:

In de voorgestelde tekst wordt verwezen naar de nieuwe Spoorwegwet die onlangs in werking is getreden. Het college van B en W adviseert deze zienswijze gegrond te verklaren en de voorgestelde tekst in de toelichting op het bestemmingsplan Molenstraat e.o. op te nemen.

2. Milieukundig Adviesbureau Van der Linden.

De heer Van der Linden geeft zijn zienswijze in opdracht van zijn client, de heer W. Termeer, Rouppe van der Voortlaan 48a, 5262 HE Vught. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Industrieweg 7.

De heer W. Termeer heeft, samen met zijn vader, een bedrijfspand aan de Industrieweg 7. Hij verzoekt het college van B en W om in het bestemmingsplan Molenstraat e.o. voor het perceel Industrieweg 7 de opslag en verkoop (afleveren) van consumentenvuurwerk mogelijk te maken.

Overwegingen voor dit verzoek:

- de geldende bestemming van het perceel Industrieweg 7 geeft deze mogelijkheid niet;
- er komt een einde aan de langdurige leegstand van het bedrijfspand;
- de opslag zal voldoen aan de strenge veiligheidsnormen, zoals opgenomen in de betreffende milieuwetgeving en het Vuurwerkbesluit;
- voor de opslag zal een milieuvergunning worden aangevraagd;
- voldaan wordt aan de veiligheidsafstanden, zoals opgenomen in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit;
- ter plaatse zal geen winkel worden geopend; het gaat enkel en alleen om het afleveren van verkocht vuurwerk tijdens de laatste drie werkdagen van het jaar;
- Vught heeft op dit moment maar één verkooppunt;
- aan de adviseur is bekend dat één verkooppunt zich aan de Jan van Speykstraat wil vestigen en één verkooppunt aan De Schakel (Boerenbond); dit laatste bedrijf is gevestigd op het bedrijventerrein Kettingweg;
- de regelgeving op het gebied van opslag en verkoop van vuurwerk is na de vuurwerkcramp van Enschede in 2000 ingrijpend veranderd; een van de doelstellingen van deze veranderingen is: verkooppunten en opslagpunten weren uit woongebieden en verblijfsgebieden; deze bedrijven moeten uitwijken naar bijvoorbeeld industrieterreinen;
- het perceel ligt op een industrieterrein waarop voornamelijk bedrijven zijn gevestigd in de lichte categorie, waaronder ook bedrijven met detailhandel (Boerenbond).

Reactie van het college van B en W:

Het college is het met belanghebbende eens, dat opslag en verkoop van vuurwerk uit woonwijken en verblijfsgebieden dient te worden geweerd. Vestiging van een vuurwerkbewaarplaats op een bedrijventerrein is een uitwijkmogelijkheid. Het college van B en W heeft inderdaad vergunning verleend aan de Boerenbond voor de bouw van een vuurwerkbewaarplaats aan de Schakel, op het perceel De Schakel, op het bedrijventerrein Kettingweg.



De bedrijfsactiviteiten opslag en verkoop van vuurwerk worden volgens artikel 9, lid D van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. aangemerkt als strijdig gebruik. Onder strijdig gebruik van opstallen, wordt volgens sublid f verstaan: "opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk."

Het uitsluiten van vuurwerkopslag maakt het onmogelijk om het bedrijventerrein als uitwijkmogelijkheid te gebruiken. Daarom zal het verbod, om opstallen te gebruiken als opslagruimte voor vuurwerk, uit dit sublid worden verwijderd, wat overigens niet zeggen dat aan de opslag van vuurwerk geen voorwaarden zijn verbonden.

In bijlage 1a (toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming Bedrijventerrein) is de opslag van vuurwerk niet expliciet als bedrijfsactiviteit opgenomen. De opslag van vuurwerk past volgens de VNG-brchure bedrijven en milieuzonering binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3, zoals opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein. De opslag van vuurwerk is volgens het college van B en W vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteiten die wel in bijlage 1a worden genoemd.

Voor de opslag van vuurwerk is een vergunning vereist op grond van de Wet milieubeheer. De vuurwerkbewaarplaats dient te voldoen aan de eisen van het Vuurwerkbesluit (o.a. ten aanzien van veiligheidsafstanden). Daarnaast is voor verkoop van vuurwerk een vergunning vereist op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

Het toestaan van vuurwerkopslag en verkoop is volgens de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en belanghebbende niet toegestaan.

Dit onderwerp valt buiten het bestemmingsplan en zal afzonderlijk worden beantwoord.

Het college van B en W adviseert deze zienswijze gegrond te verklaren, in die zin voege, dat het verbod in artikel 9, lid D van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o., om opstallen te gebruiken als opslagruimte voor vuurwerk, zal worden verwijderd.

Voor het toestaan van vuurwerkopslag en verkoop zijn meer vergunningen noodzakelijk, zoals hiervoor aangegeven. Of vergunningverlening op grond van het Vuurwerkbesluit mogelijk is, hangt van diverse factoren af, zoals de gesteldheid van het gebouw waarin opslag plaatsvindt. Deze vergunningverlening valt buiten het kader van het onderhavige bestemmingsplan.

3. De heer J. van Boxtel.

1°. Is van mening dat het antwoord van het college van B en W op vraag 1, bij punt 1 op bladzijde 6 van het eindverslag (geen zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein, tenzij als onderdeel van bedrijfsactiviteiten of als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw) in strijd is met het gestelde tijdens de inspraakavond: "gelijke rechten in dezelfde straat".

Overwegingen:

- de voormalige bedrijfswoning Industrieweg 28 heeft wel een kantoorbestemming gekregen (ten behoeve van de Stichting Welzijn Vught);
- op het bedrijventerrein aan de Industrieweg zijn al jaren bedrijven gevestigd die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan (sportscholen en diverse vormen van dienstverlening);
- waarom dit strijdige gebruik wel toestaan terwijl het pand Industrieweg 2 alle pluspunten heeft voor de bestemming Kantoor, namelijk:
 - ideale ligging bij de entree van de Industrieweg, pal tegenover een kantoorgebouw (Hazenberg);
 - het pand heeft een statige uitstraling en is representatief;
 - het pand heeft een inhoud van 1200 m³ en een nuttige oppervlakte van 400 m²;
 - het pand heeft een ideale "entreefunctie" voor het bedrijventerrein Industrieweg, met voor 90% dienstverlenende bedrijven en veel kantoorfaciliteiten.



Reactie van het college van B en W:

De voormalige bedrijfswoning Industrieweg 28 functioneert inderdaad als een zelfstandig kantoor, al heeft het perceel, waarop deze woning gelegen is, de bestemming Bedrijventerrein.

De door belanghebbende genoemde ruimtelijke argumenten (met name de ligging en het volume van het gebouw) voor een kantoorbestemming op het perceel Industrieweg 2 spreken het college aan.

In verband met het toestaan van een zelfstandige kantoorfunctie op de percelen Industrieweg 2 en Industrieweg 28 dient aan artikel 9, lid D, sub a van de planvoorschriften te worden toegevoegd, dat een zelfstandig kantoor mogelijk is indien dit blijkens aanduiding op de plankaart is toegestaan.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren, artikel 9, lid D met genoemde toevoeging uit te breiden en op de plankkaart op het perceel Industrieweg 2 de aanduiding "zelfstandig kantoor mogelijk" op te nemen.

- 2°. Vindt de vraag ("Is de woning, na 23 jaar gedogen, niet als een zelfstandige woning aan te merken?") onduidelijk geformuleerd (de heer Van Boxtel heeft een mondelinge inspraakreactie gegeven).
Vindt het antwoord ook onduidelijk geformuleerd ("Of sprake is van een burgerwoning dan wel van een bedrijfswoning, doet aan de zelfstandigheid van de woning niet af. Het antwoord is: ja.")
Belanghebbenden zou deze vraag anders willen formuleren, namelijk als volgt:
Wordt de woning Industrieweg 2 thans door de gemeente beschouwd als een particuliere woning en is en wordt de woning bestemd tot Woondoelenden? Anders gesteld: kan iedere willekeurige koper van het huis zich daar vestigen en er als particulier gaan wonen, zonder dat daar door de gemeente Vught verdere eisen aan worden gesteld?
Vervolg-vraag: komt de woning niet in aanmerking voor de bestemming Gemengde Doelenden, mede gezien de ontwikkelingen die zich de laatste jaren op het bedrijventerrein Industrieweg hebben voorgedaan, net zoals op het bedrijventerrein Baarzenstraat?

Reactie van het college van B en W:

De woning Industrieweg 2 is op de plankkaart aangeduid als (voormalige) bedrijfswoning en heeft niet de bestemming Woondoelenden. Een bedrijfswoning dient te voldoen aan het bepaalde in Lid B van artikel 7 (bestemming Woondoelenden; gebruik van de grond voor bebouwing). Verschil met de bestemming Woondoelenden is, dat er binnen de bestemming Bedrijfsdoelenden geen sprake is van een bijbouwvlak. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen. De inhoud van de woning Industrieweg 2 bedraagt 1200 m³.

De woning kan aan een derde als zelfstandige woning worden verkocht. De gemeente zal daaraan niet de eis verbinden dat de woning onderdeel is van het achterliggende bedrijfsterrein, omdat sprake is van wonen in een bestaande (voormalige) bedrijfswoning.

Volgens het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Industrieweg-Baarzenstraat is aan de grondstrook langs de Baarzenstraat de bestemming Gemengde doelenden gegeven. Volgens de doeleindenomschrijving is deze strook grond bestemd voor vrijstaande woningen, kantoorhoudende dienstverlening en detailhandel, voor zover blijkens aanduiding op de plankkaart toegestaan, een en ander als onderdeel van de op het achterliggende terrein binnen de bestemming Bedrijfsdoelenden I gevestigde bedrijven.

Volgens het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is binnen de bestemming Bedrijfsdoelenden de aanduiding "gemengde zone" opgenomen. Binnen deze zone zijn de gronden aangewezen voor wonen, kantoren/ dienstverlening en detailhandel behorende bij de bestaande bedrijven of in verband met de bestaande situatie op het moment van het van kracht worden van het plan.

In het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is onderscheid gemaakt in bedrijven tussen woonbebouwing (Baarzenstraat) en bedrijven op een specifiek bedrijventerrein (Industrieweg). De woning



*Industrieweg 2 ligt op grond met de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is geen sprake van een gemengde zone.
Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

- 3°. Naar aanleiding van het antwoord van het college van B en W op bladzijde 6 van het eindverslag, merkt belanghebbende het volgende op.
Op 4 maart 1993 heeft de gemeente Vught hem bouwvergunning verleend voor het bouwen van een carport op dezelfde plaats, waarop belanghebbende nu een kantoor of eventueel een bedrijfshalletje wil bouwen (perceel 3439).
Belanghebbende ziet geen reden waarom het college hem nu geen toestemming zou geven de carport te vervangen door een kantoor of eventueel een bedrijfshalletje.
Reactie van het college van B en W:
*Belanghebbende heeft er voorheen voor gekozen zijn bedrijfsperceel privaatrechtelijk te splitsen in een bedrijfsgebouwe en een woongebouwe. Voor het woongebouwe, waarop een kantoor is toegestaan, gelden de voorschriften van de bestemming Bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat het bouwvlak tot maximaal 75% van het perceel mag worden bebouwd en dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate moet worden voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de ASVV.
Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

Slotopmerking; verwijzend naar de gemaakte opmerkingen en de ontwikkelingen van de laatste jaren die zich hebben voorgedaan op het bedrijventerrein, waarop belanghebbende sinds 1958 woont, komt belanghebbende tot de conclusie, dat zijn woning thans in aanmerking komt voor drie opties:

- 1°. particuliere bewoning;
- 2°. 100% kantoorbestemming;
- 3°. Gemengde doeleinden; dus wonen met praktijk, kantoor c.q. bedrijfje aan huis.

Reactie van het college van B en W:

Gelet op het voorgaande is particuliere bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning Industrieweg 2 mogelijk. Een zelfstandige kantoorbestemming is mogelijk. De bestemming Gemengde doeleinden is niet mogelijk; wel een zelfstandig kantoor met bedrijfswoning, of een woning, met beroep of bedrijf aan huis, onder de voorwaarden genoemd in artikel 7.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 4 tot en met 6.

Deze zienswijzen hebben alle betrekking op het bouwplan voor het appartementengebouw op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat en de daartoe in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming Woondoeleinden.
Deze zienswijzen zijn om deze reden in samenhang behandeld.

1. Reactie college B en W in het kader van inspraak.

In de zienswijzen is ook gereageerd op de eerder gegeven reactie van het college van B en W op de inspraakreacties, zoals opgenomen in het Eindverslag inspraakprocedure.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie op de zienswijzen geeft het college, waar nodig, een aanvullende reactie.

2 en 3. Bestemming Woondoeleinden voor hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. is aan het perceel op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat de bestemming



Woondoeleinden gegeven, terwijl aan de overige percelen op het bedrijventerrein de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Bedrijventerrein en Kantoor is gegeven.

Belanghebbenden zijn het niet eens met de wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden I in Woondoeleinden. In ruimtelijk opzicht is de bestemming Woondoeleinden immers volstrekt niet passend binnen het direct aangrenzende bedrijventerrein.

Uit hoofde van de direct nabij gelegen bestaande bedrijvigheid ligt het in ruimtelijk opzicht meer voor de hand om ook de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat overeenkomstig te bestemmen.

Belanghebbenden zijn het niet eens met het door het college van B en W geschetste beeld, dat in de directe nabijheid sprake is van een divers beeld, bestaande uit de bestemmingen wonen (Wolfskamerweg en de Baarzenstraat), Bedrijfsdoeleinden en Kantoor. Deze omschrijving geeft een en ander te beperkt en te subjectief weer. De woningen zijn aan de overzijden van de genoemde straten gesitueerd en maken als zodanig deel uit van de andere ruimtelijke gebieden (de woningen van de Wolfskamerweg vallen zelfs buiten het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. De bestemming Woondoeleinden sluit ruimtelijk niet op de door het college van B en W gewenste wijze aan bij de bestemmingen Kantoor en Bedrijfsdoeleinden. Deze bestemmingen passen niet bij elkaar. Bovendien wordt de directe nabijheid van de bestemming Bedrijventerrein in het door het college geschetste beeld ten onrechte niet vermeld.

In tegenstelling met het college van B en W zijn belanghebbenden van mening dat de bestemmingen in de directe nabijheid van het appartementencomplex qua aard en hinder strijdig zijn met de bestemming Woondoeleinden.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie op de schriftelijke inspraakreacties heeft het college van B en W naar aanleiding van dit onderdeel van de reacties (in ruimtelijke opzicht passend bij de aanwezige bestemmingen) aangegeven, dat de bouwplanlocatie met de bestemming Woondoeleinden, behalve door een perceel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, wordt omgeven door woningen aan de westzijde (aan de overkant van de Baarzenstraat) en aan de zuidzijde (aan de overkant van de Baarzenstraat), en door kantoren aan de oostzijde.

Belanghebbenden zijn het met deze reactie van het college niet eens, omdat de woningen deel uitmaken van andere ruimtelijke gebieden en omdat de directe nabijheid van de bestemming Bedrijventerrein in het door het college geschetste beeld niet wordt vermeld.

Gelet op het integrale karakter van het bestemmingsplan kan de vraag, of bestemmingen in ruimtelijk opzicht bij elkaar passen, niet los worden gezien van de bestemmingen van aangrenzende wijken of van de bestemmingen van, aan het bedrijventerrein grenzende woonblokken.

Niet kan worden tegengesproken dat zich in de loop der jaren een groot aantal mengfuncties op het bedrijventerrein heeft gevestigd en dat de vestiging van milieucategorie 3-bedrijven wordt bemoeilijkt door de bestaande woningen aan de Baarzenstraat, de Industrieweg en de Wolfskamerweg.

Een voorbeeld van het ontstaan van gemengde functies is zichtbaar op het perceel, waarop belanghebbenden zich hebben gevestigd. Er is sprake van een zelfstandig kantoor (Oudemans Assurantiën BV), een bedrijfsbal waarin het bedrijf AST en Letac BV is gevestigd (inbouwstation) en een zelfstandige woning boven het kantoor, met een eigen opgang en eigen adres (Baarzenstraat 45). Het assurantiëkantoor is niet primair als bedrijf aan te merken maar als dienstverlening. De woning is verhuurd en dient niet als bedrijfswoning.

Het college van B en W heeft Oudemans Assurantiën BV bij brief van 13 januari 1998 toestemming verleend voor het in gebruik nemen van de (toenmalige) winkel voor zijn eigen assurantiëkantoor en het in gebruik laten van de bedrijfsbal als opslagruimte en spelkeuken voor de Eldoradogroep.

Tijdens de inventarisatie van het bedrijventerrein, in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., is gebleken, dat voor de huidige inbouwactiviteiten geen melding ingevolge het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieu-beheer bij het college van B en W is ingediend.

Naar aanleiding van de huidige inbouw-activiteiten heeft de gemeente op 5 oktober 2004 een integrale milieucontrole uitgevoerd. Tijdens deze controle is geconstateerd dat de inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieu-beheer (hierna: het Besluit). Omdat op dat moment nog geen melding was ingediend, was er sprake van een overtreding van artikel 8.41 van de Wet milieu-beheer. De gemeente heeft belanghebbende verzocht deze overtreding op te heffen door een melding ingevolge het Besluit in te dienen.

Het huidige gebruik van de bedrijfsshal moet dus worden aangemerkt als strijdig gebruik van de grond en de bouwwerken, waarop de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. niet van toepassing zijn.

De nabijheid van de bestemming Bedrijventerrein is in de reactie op de schriftelijke inspraakreacties wel degelijk aan de orde geweest, namelijk in verband met de cirkel voor het plaatsgebonden risico van 50 meter, voor nieuwe situaties. Het appartementencomplex vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven, omdat de cirkel/milieuzonering samenvalt met het deel van het bouwperceel, dat bestemd is voor de ontsluiting van de parkeergarage.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Entreefunctie ten opzichte van de verder gelegen woonwijk.

De ruimtelijke onderbouwing in de vorm van de "entreefunctie" ten opzichte van de verder gelegen woonwijk moet als volstrekt onvoldoende worden aangemerkt. Een dergelijke "entreefunctie" kan evengoed worden bereikt door middel van de bestemming Bedrijfsdoeleinden/Bedrijventerrein of Kantoor. Thans ontstaat de uit ruimtelijk oogpunt zeer onbevredigende situatie, dat sprake is van een bedrijventerrein waaruit een hapje in de vorm van een woonbestemming is genomen.

Reactie van het college van B en W:

Het college beschouwt het appartementencomplex als een "poort" die vanaf de Baarzenstraat toegang geeft tot de wijk De Baarzen. Omgekeerd kan het complex worden beschouwd als een poort vanaf de wijk De Baarzen naar de woonwijk achter de Molenstraat. De bestaande bebouwingsstructuur, met vooral 60-er jarenbouw, met beperkte uitstraling en weinig stedenbouwkundige herkenningspunten, kan een stedenbouwkundig accent, in de vorm van een appartementencomplex in drie lagen en een extra kamer voor het hoekappartement, goed gebruiken.

De mogelijkheid tot realisering van een woningbouwcomplex biedt tevens de kans tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Het is overigens onbegrijpelijk dat belanghebbenden zich verzetten tegen de bouw van appartementen en wel mogelijkheden zien voor de bestemming bedrijfsdoeleinden of kantoor, terwijl medewerkers van een bedrijf of kantoor evengoed uitzicht zullen hebben op de naburige bedrijfsactiviteiten.

Kern van het probleem voor belanghebbenden is de inijkje vanuit de aangrenzende bestemming, welke bestemming ook, op de bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsshal, die volgens belanghebbenden geen inijkje verdragen. Juridisch gezien snijdt dit verzet geen hout.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Beperking tot categorie 1 en 2 bedrijven binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Belanghebbenden kunnen zich niet verenigen met de beperking binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden tot bedrijven in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1b van de bestemmingsplanvoorschriften.



Volgens het college van B en W dient het te gaan om lichte bedrijven met een bedrijfswoning, die een overgang/buffer vormen tussen de woonomgeving en de zwaardere categorieën van bedrijven gevestigd aan de Industrieweg. Uit de toelichting bij bijlage 1b (pagina 72) blijkt, dat er geen mogelijkheden zijn om beleidswijzigingen door te voeren. Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Reactie van het college van B en W:

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op het perceel van belanghebbenden functies, passend binnen de bestemming Gemengde doeleinden, zoals woningen en kantoorhoudende dienstverlening, naast bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. In het bestemmingsplan zelf wordt echter tevens aangegeven dat bedrijvigheid in categorie betrekking heeft op inrichtingen, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken. Het college van B en W is van mening dat een dergelijke regeling van functies in elkaars directe nabijheid volgens hedendaagse inzichten niet meer passend is, om welke reden het college besloten heeft binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden een beperking op te nemen tot en met categorie 2-bedrijven. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn in de huidige situatie geen categorie 3-bedrijven aanwezig. Bovendien zit de huurwoning op eigen perceel de vestiging van een categorie 3-bedrijf in de weg. Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Bestaand gebruik overeenkomstig de bestaande situatie.

Zoals de gemeente bekend is (of hoort te zijn), zijn op het adres Baarzenstraat 47 de bedrijven AST BV en Letac BV gevestigd. Deze ondernemingen voorzien in technische persoonbeveiligingsystemen voor met name voertuigen en daarnaast beveiligingsprojecten voor in naam en faam bekende personen en bedrijven van maatschappelijk en economisch belang.

Uit niets blijkt dat hiermee op enigerlei wijze in het ontwerp bestemmingsplan rekening is gehouden. Immers, een dergelijk bedrijf komt niet voor in bijlage 1b als toegestane bedrijvigheid. Dit betekent dat deze bedrijvigheid op grond van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. niet meer is toegestaan en uitsluitend nog mogelijke overgangsrechtelijke bescherming zou kunnen genieten.

Belanghebbenden achten dit volstrekt onrechtmatig, nu de rechtszekerheid vereist dat bestaand gebruik, waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode zal worden beëindigd, overeenkomstig de bestaande situatie dient te worden opgenomen in een bestemmingsplanregeling (AbRvS van 9.01.02, AB 03/14). Bovendien is kennelijk door het college onvoldoende onderzoek verricht, hetgeen op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening wel is vereist.

Reactie van het college van B en W:

Dat op het adres Baarzenstraat 47 de bedrijven AST BV en Letac BV zijn gevestigd, is het college pas gebleken op het moment dat de inventarisatie plaatsvond van de bedrijven op het bedrijventerrein Baarzenstraat-Industrieweg, in het kader van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. Het college van B en W heeft belanghebbende Oudemans bij brief van 13 januari 1998 toestemming verleend voor het in gebruik nemen van de (toenmalige) winkel voor zijn eigen assurantie kantoor en het in gebruik laten van de bedrijfshal als opslagruimte en spoelkeuken voor de Eldoradogroep. Voor de onderneming in technische persoonbeveiligingsystemen en beveiligingsprojecten hebben noch belanghebbende Oudemans noch de huurder van de bedrijfshal toestemming van het college gevraagd c.q. een melding gedaan in het kader van de Wet milieubeheer.

Een dergelijk bedrijf komt inderdaad niet voor in bijlage 1b. De lijst van bedrijfstypen is echter indicatief. Uiteindelijk zijn de regels van de milieuwetgeving bepalend. Of de bedrijfsactiviteiten in de bedrijfshal zijn toegestaan, kan uitsluitend worden beoordeeld aan de hand van een verzoek aan het college van B en W tot wijziging van het gebruik van de bedrijfshal als opslagruimte en spoelkeuken voor een cateringsbedrijf.

Zonder een dergelijk verzoek genieten de bedrijfsactiviteiten geen bescherming op basis van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. Deze overgangsbepalingen gelden immers niet voor gebruik dat reeds op basis van het geldende bestemmingsplan is afgekeurd, omdat het afwijkt van het gebruik waarvoor toestemming is gegeven.

In het kader van het onderzoek is geïnventariseerd welke bedrijven thans op het bedrijventerrein aanwezig zijn. De inventarisatiegegevens zijn op een kaart aangegeven, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De inventarisatie heeft aan het licht gebracht dat in de bedrijfshal op het perceel Baarzenstraat sprake was van een gebruik dat afwijkt van het gebruik waarvoor het college toestemming heeft gegeven.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Bedrijvigheid beperkt tot de vormen van bedrijvigheid, zoals vermeld in bijlage 1.

Het ontwerp bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden van bedrijvigheid zeer substantieel in tot bedrijvigheid zoals vermeld in bijlage 1b. Dit heeft tot gevolg dat de huidige onderneming op grond van de voorgestelde bestemming niet meer mogelijk is.

(Belanghebbende Oudemans is van mening dat hij op een substantiële wijze wordt benadeeld in zijn mogelijkheden tot verhuur van de bedrijfsruimte, nu daaraan in vergelijking tot de huidige situatie veel te vergaande beperkingen worden gesteld.) Door de nabijheid van het appartementencomplex wordt categorie 3 bedrijvigheid zonder meer uitgesloten (het college spreekt over "bemoelijkijking").

Belanghebbenden achten een en ander onrechtmatig, nu in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande feitelijke situatie en de mogelijkheden voor bedrijvigheid onder het vigerende bestemmingsplan. De bestaande rechten worden ten onrechte niet geëerbiedigd, terwijl feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden meer mogelijk zijn.

Bovendien kunnen belanghebbenden de opmerking van de gemeente, dat door de komst van het appartementencomplex bestaande mogelijkheden niet worden beperkt, volstrekt niet plaatsen. Belanghebbenden moeten dit kennelijk als volgt lezen: "er kon al niets c.q. niet veel en in de toekomst nog minder."

Reactie van het college van B en W:

De mogelijkheden van bedrijvigheid zijn niet beperkt tot de bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in bijlage 1b. Het college heeft de bevoegdheid specifieke, niet in de bijlage genoemde bedrijfsactiviteiten aan te merken als activiteiten die met de wél in de bijlage genoemde bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn.

Uit de bevindingen van de integrale milieucontrolé van 5 oktober 2004 hebben wij afgeleid, dat de huidige bedrijfsactiviteiten (het installeren van alarmsystemen in motorvoertuigen) in een lichtere categorie vallen. Binnen de inrichting komen geen gevaarlijke afvalstoffen vrij. Er wordt niet gewerkt met olie of milieugevaarlijke vloeistoffen. Het geluid binnen de inrichting is beperkt. Binnen de inrichting zijn geen gasflessen aanwezig.

Zekerheid omtrent de categorie-indeling van de bedrijfsactiviteiten kan echter pas worden gegeven, zodra belanghebbende aan zijn wettelijke verplichting tot het indienen van een melding bij de gemeente heeft voldaan.

In de bestaande situatie is op perceel Baarzenstraat 45-47 sprake van een zelfstandig kantoor, een bedrijfshal en een afgesplitst appartement (huurwoning).

Het college is van mening dat de uitbreidingsmogelijkheden niet worden beperkt. De menging van functies levert weliswaar beperkingen op voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3, maar het ruimtegebruik kan worden geïntensiveerd, door een hoger bebouwingspercentage dan voorheen (75% in de plaats van 65%) en een hogere maximale hoogte dan voorheen (10 meter in de plaats van 7,5 meter).



Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Woonbestemming in nabijheid Bedrijventerrein.

Belanghebbenden zijn van mening dat “milieuhinder voor de woonomgeving”, gelet op de directe nabijheid van Bedrijventerrein, ten aanzien het appartementencomplex zeer aannemelijk is.

Het college stelt dat uitgegaan wordt van een cirkel van 50 meter vanuit het emissiepunt van de spuitcabine van het dichtst bijzijnde categorie 3 bedrijf. Deze cirkel valt samen met het deel van het bouwperceel dat bestemd is voor de ontsluiting van de parkeergarage.

Belanghebbenden zijn van mening dat het in eerste instantie gaat om een milieutechnische invalshoek, terwijl het dient te gaan om een ruimtelijke benadering. Tussen de bestemmingen Bedrijventerrein en Woondoeleinden zit in dit geval minder dan 50 meter. Dit maakt een woonbestemming in de nabijheid van de bestaande bestemming Bedrijventerrein ruimtelijk ongeschikt c.q. niet wenselijk. Daarnaast gaat het college er aan voorbij dat ook de ontsluiting van en naar de parkeergarage deel uitmaakt van de bestemming Woondoeleinden. Ook wordt geanticipeerd op een bouwplan waarvan het nog niet duidelijk is dat het in die vorm zonder meer kan worden uitgevoerd. Een dergelijke wijze van ruimtelijk onderbouwen van een bestemmingsplan achten belanghebbenden onjuist.

Reactie van het college van B en W:

Het appartementencomplex wordt omgeven door gronden met de bestemmingen Woondoeleinden, Bedrijfsdoeleinden en Kantoor. Ook aan de overkant van de Wolfskamerweg staan woningen.

In het voorgaande is reeds aangegeven, dat de menging van functies op het bedrijventerrein voor wat betreft de bestemming Bedrijventerrein heeft geleid tot het toestaan van bedrijven in de categorieën 1 en 2. Het gaat hierbij om bedrijven die naar hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen.

Het dichtst bijzijnde bedrijf op het Bedrijventerrein, waarbinnen ook bedrijven in categorie 3 zijn toegestaan, is het autobedrijf Schwurmans. Binnen dit bedrijf is een spuitcabine in bedrijf. In verband met deze spuitcabine is een zonering in acht genomen van 50 meter vanaf het emissiepunt van de spuitcabine. Deze zonering houdt verband met het persoonsgebonden risico (cirkel voor nieuwe situaties) en overlapt slechts dat deel van de bestemming Woondoeleinden op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat, dat bestemd is voor de ontsluiting van de parkeergarage en dat weliswaar binnen de bestemming Woondoeleinden, maar buiten het bouwvlak is gelegen. Het bouwplan, in welke vorm ook, zal moeten voldoen aan de begrenzingen die het bestemmingsplan stelt: binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak en in maximaal 3 bouwlagen (voor een ongeschikt onderdeel, op de hoek, in maximaal 4 bouwlagen).

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Luchtkwaliteit.

Belanghebbenden achten een woonbestemming in de directe nabijheid van de bestemmingen Bedrijventerrein en Bedrijfsdoeleinden (derhalve in de directe nabijheid van categorie 3 bedrijven) evenmin ruimtelijk passend uit oogpunt van luchtkwaliteit. Het college van B en W heeft aan dit aspect ten onrechte geen aandacht besteed.

Reactie van het college van B en W:

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een onderzoek ingesteld ter indicering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex op de hoek van de Baarzenstraat en de Wolfskamerweg.

De luchtkwaliteit is berekend door middel van het CAR II software-model en getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit.



Conclusies van dit onderzoek:

In de toekomstige situatie zullen ter plaatse van de locatie de toetsingswaarden voor NO₂, Benzeen, SO₂, BaP en CO niet worden overschreden. Ter plaatse van het onderzochte plangebied zullen deze stoffen derhalve geen probleem vormen.

Voor PM₁₀ zal geen overschrijding van de toegestane jaargemiddelde concentratie plaatsvinden. Ter plaatse van het onderzochte plangebied zal deze toetsingsgrootte derhalve geen probleem vormen. Ten aanzien van de inzichtelijk gemaakte overschrijding van het 24-uursgemiddelde aan PM₁₀ zijn in de paragraaf "Beschouwingen rekenresultaten" (paragraaf 3.3) van deze rapportage enkele opmerkingen geplaatst op basis waarvan het niet reël wordt geacht om negatief te beslissen op het plan.

Geluidhinder.

De bestemming Woondoeleinden staat op gespannen voet met het aspect geluidsbelasting en daarmee samenhangende overlast. Op bladzijde 38 van het voorontwerp bestemmingsplan staat, dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor het bouwplan hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Reeds daaruit volgt dat de bestemming Woondoeleinden ter plaatse niet gewenst is. Los van de omstandigheid dat de uitkomst van de procedure op grond van de Wet geluidhinder ongewis is, is het op grond hiervan niet voor de hand liggend nu reeds te anticiperen op de definitieve bestemming Woondoeleinden. Uit de overschrijding van de bestaande grenswaarden blijkt reeds, dat de bestemming Woondoeleinden op de bouwplanlocatie in ruimtelijk opzicht niet passend is.

De uit de Wet geluidhinder voortvloeiende zoneringsproblematiek blijkt niet te zijn bekeken. Verder blijkt uit de situering van de appartementen, dat deze niet in de meest geluidsluwe richting zijn gelegen, maar juist in de richting van de bestaande industrie.

Het college stelt in haar reactie, dat overschrijding van de grenswaarden inzake verkeerslawaaï in verband met de hoeveelheid wegen en spoorrails vrijwel altijd aan de orde is, behalve bij 30 km-zones.

Belanghebbenden zijn van mening dat de te verwachten geluidhinder een sterke indicatie vormt, dat een woonbestemming op de voorgestelde locatie in ruimtelijk opzicht niet gewenst is. Daarnaast is de Baarzenstraat een 30 km-zone, zodat ook uit de stelling van het college lijkt te volgen dat de geplande locatie van het appartementencomplex minder geschikt is als woonbestemming. Immers, ondanks het bestaan van een 30 km-zone is sprake van geluidhinder. Ook de Wolfskamerweg is in de optiek van het college wellicht een echte woonstraat, doch ter hoogte van de gewenste planontwikkeling is dit niet zonder meer het geval, nu aan één kant sprake is van de bestemming Bedrijfsdoeleinden en kantoren.

Belanghebbenden betwisten dat de geluidsbelasting op de achtergevels van de geplande woningen niet meer bedraagt dan 50 dB(A). Dit ligt, gelet op de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijventerrein, volstrekt niet voor de hand. Bovendien brengt de komst van woningen op de beoogde locatie met zich dat enige uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zeer wordt bemoeilijkt c.q. onmogelijk wordt. Er is in relatie tot de huidige situatie zonder meer sprake van een forse beperking ten aanzien van binnen het plangebied te verwachten industriële geluidhinder.

Reactie van het college van B en W:

Ten aanzien van het aspect geluidhinder kan het volgende worden gezegd. Uit het ingestelde akoestische onderzoek, behorende bij het bouwplan, is vastgesteld dat vóór uitvoering het bouwplan een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd, omdat op sommige waarneempunten de voorkeursgrenswaarde verkeerslawaaï wordt overschreden. Aangezien de gemeente Vught door tal



van spoor- en autowegen wordt doorsneden, valt het te begrijpen dat voor bijna iedere nieuwe situatie om een hogere waarde dient te worden verzocht, met uitzondering van 30 km zones.

Het gaat hier om een wettelijke en gangbare procedure, waarbij G.S beslissen omtrent een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting binnen de in de Wet geluidhinder opgenomen criteria. Dit maakt de bestemming Woondoelinden op de bouwplanlocatie niet minder passend, temeer omdat de Wolfskamerweg reeds een echte woonstraat is. De aanwezigheid van kantoren aan de zuidelijke kop van de Industrieweg (aan de Wolfskamerweg) doet aan het karakter van woonstraat niet af.

Indien voor woningen een hogere waarde wordt gevraagd, dient te worden aangetoond dat de woningen een geluidsluwe gevel heeft. Omdat de achtergevels van de woningen, waar de geluidsluwe gevels ten opzichte van de Wolfskamersweg zijn gesitueerd, in de invloedssfeer van de Industrieweg en de Baarzenstraat zijn gelegen, is vanwege deze wegen de geluidsbelasting op de achtergevel van de toekomstige woningen berekend.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers- c.g. railverkeerslawaai op de achtergevels is nergens meer dan 50 dB(A) eq. 57 dB(A)

Van uitbreiding van bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijfsdoelinden is geen toename van geluidhinder te verwachten, omdat binnen de bestemming Bedrijfsdoelinden volgens het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. een beperking geldt tot en met categorie 2-bedrijven, die aanvaardbaar zijn tussen en naast woningen.

Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijventerrein zit de bouw van het appartementencomplex deze bedrijfsactiviteiten niet in de weg, omdat de zonering van het dichtst bijzijnde bedrijf het bouwvlak van het appartementencomplex niet overlapt (zie de reactie van het college op punt 8).

Er is volgens het college van B en W geen toename van geluidhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten te verwachten.

Belanghebbenden bedoelen met zonering waarschijnlijk zonering die te maken heeft met industriële activiteiten (dus niet met wegverkeers- en railverkeerslawaai). Een appartementencomplex/ woonbestemming wordt beschouwd als een derde, zonder binding met het bedrijf, als een geluidgevoelige bestemming ingevolge de Wet milieubeheer, met alle bescherming van dien. Voor die derde is het akoestisch onderzoek niet geschreven.

Punten van aandacht in dit verband:

- * in de bedrijfsshal wordt nu nauwelijks bedrijfslawaai geproduceerd;
- * op de Opel-garage staat al een bedrijfswooning, die voor de overige bedrijven als een derde geldt;
- * op eigen terrein (van Ondemans) is vermoedelijk sprake van een afgesplitste woning, die als derde kan worden beschouwd voor de bedrijfsshal op eigen terrein;
- * bij een positieve bestemming Woondoelinden is hogere grenswaardenonderzoek vooraf noodzakelijk.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

11. **Garantie aanvaardbaar woon- en leefklimaat.**

Belanghebbenden zijn, met verwijzing naar AbRvS van 29.01.99, AB 99/267, van mening dat in het plangebied ten aanzien van het appartementencomplex geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Waarom de gemeente het bouwplan toch ruimtelijk passend vindt, is onvoldoende gemotiveerd.

Reactie van het college van B en W:

De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat wordt verzekerd door:

- de aansluiting op de aanwezige woonbebouwing aan de Wolfskamerweg/Baarzenstraat;
- de ligging aan de Baarzenstraat (30 klm-zone);
- de situatie bezien vanuit het aspect geluidhinder (nergens meer dan 50 dB(A) op de achtergevel);

de nabijheid van bestemmingen die tussen of naast een woonbestemming passen: Kantoor of Bedrijfsdoeleinden, beperkt tot de categorieën 1 en 2.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

13. Bodemonderzoek.

Ook de omstandigheid, dat op de bouwplanlocatie sprake is van een uitgebreid bodemonderzoek, waarbij ernstige verontreiniging is geconstateerd, brengt met zich mee dat de bestemming woondoeleinden zonder meer niet passend is. De saneringsverplichtingen zijn bij een ongewijzigde bestemming immers minder vergaand en kostbaar.

Reactie van het college van B en W:

Het reinigen van de bodemverontreiniging bij wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden in Woondoeleinden is inderdaad kostbaarder dan bij handhaving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden, omdat aan de kwaliteit van de bodem in het eerste geval hogere eisen worden gesteld. Om deze reden moet de ontwikkelaar meer kosten maken. Dit aspect staat los van het bestemmingsplan. Niet valt in te zien waarom de bestemming Woondoeleinden daardoor zonder meer niet passend zou zijn.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Belanghebbenden merken op dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient vast te staan. Mede gelet op de onder 13. genoemde saneringsverplichting kan dan ook niet worden volstaan met de opmerking dat voor het genoemde bouwplan Orion Projectontwikkeling garant staat. Uit niets immers blijkt dat de beoogde woonbestemming hierdoor zonder kosten voor de gemeente kan worden gerealiseerd. Op welke financieel neutrale wijze gaat de gemeente bijvoorbeeld de gronden in overeenstemming met de woonbestemming brengen als Orion alsnog van de planontwikkeling zou afzien? Verder lijkt, gelet op de voorgenomen ontwikkeling, niet te zijn voorzien in planschadeclaims

Reactie van het college van B en W:

De beoogde woonbestemming kan worden gerealiseerd via het overleggen van een schone grondverklaring vóór de verlening van de bouwvergunning.

In planschadeclaims is niet voorzien, omdat niemand door het beheersplan Molenstraat e.o., noch door het bouwplan voor het appartementencomplex in zijn bestaande mogelijkheden wordt belemmerd. Niettemin hebben belanghebbenden, indien zij van mening zijn, dat de gemeente bij de opstelling van het bestemmingsplan te weinig rekening heeft gehouden met hun belangen, voor zover zij ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijden, die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven, de mogelijkheid aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoecken op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

15, 16 en 17.

Inbreuk op privacy.

Belanghebbende en diens huurders krijgen te maken met een forse inbreuk op hun privacy. Het is de gemeente bekend dat de huidige huurder van belanghebbende vanwege zijn bedrijfsactiviteiten een forse inbreuk op de privacy niet kan velen. Op de bouwplanlocatie is een appartementencomplex in drie bouwlagen gepland. Het complex ligt in de gehele lengte langs het perceel van belanghebbende. Vanuit de galerijen en de aan de achterzijde gelegen kamers van de appartementen bestaat straks vrij uitzicht op het perceel van belanghebbende. Daarbij komt dat de huurder



van de bedrijfswoning flinke geluidsoverlast zal gaan ondervinden in verband met de parkeergelegenheid van het appartementencomplex, die aangrenzend aan de perceelgrens van belanghebbende is geprojecteerd.

Belanghebbenden vinden dat het college wel erg gemakkelijk over dit aspect heenstapt. Zij zijn van mening dat in het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie. De benodigde privacy dient in het nieuwe bestemmingsplan ruimtelijk zoveel mogelijk te worden gewaarborgd. Dit is thans in het geheel niet gebeurd. Sterker nog, het college zegt onomwonden dat de huidige huurders dan maar moet vertrekken. Ook zouden belanghebbenden maar kosten moeten maken om de privacy te waarborgen. Het is belanghebbenden schier onduidelijk op grond waarvan moet worden aangenomen dat hun belang maar moet wijken ten gunste van dat van de projectontwikkelaar. Vanuit de Opel-garage zijn geen problemen geweest ten aanzien van de uit hoofde van de bedrijfsvoering noodzakelijke privacy. Bovendien is er uit oogpunt van privacy wel degelijk verschil tussen een Opel-garage of een willekeurig ander bedrijf passend binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden en een drielaags appartementengebouw waarbij alle bewoners straks rechtstreeks uitkijken over de volle lengte van het perceel van belanghebbenden.

Het college meent echter toch dat deze situaties kennelijk met elkaar gelijk zijn te stellen, dit ten onrechte.

Belanghebbenden zijn meer in het algemeen van mening dat ook in ruimtelijke zin vanuit de bestaande situatie door de gemeente rekening moet worden gehouden met de bij de gemeente bekende bedrijfsbehoefte aan een zekere privacy. Er is in dat verband, mede gelet op de reactie van het college, geen sprake geweest van enige belangenafweging. Bovendien miskent het college het uitgangspunt dat bestaande bedrijven positief dienen te worden bestemd. Ook in ruimtelijk opzicht kan een zekere vorm van noodzakelijke privacy daarbij een rol spelen.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W heeft, zoals opgemerkt onder de reactie op punt 1, Ondemans Assurantiën BV bij brief van 13 januari 1998 toestemming verleend voor het in gebruik nemen van de (toenmalige) winkel voor zijn eigen assurantiëkantoor en het in gebruik laten van de bedrijfshal als opslagruimte en spoelkeuken voor de Eldoradogroep.

Tijdens de inventarisatie van het bedrijventerrein, in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., is gebleken, dat de functie van de bedrijfshal zonder toestemming van het college is gewijzigd. Er is dus geen sprake van een bestaande situatie, waarmee de gemeente rekening dient te houden, noch met een bij de gemeente bekende bedrijfsbehoefte aan een verregaande vorm van afscherming van bedrijfsactiviteiten.

Het college is van mening, dat aan de initiatiefnemer van het appartementencomplex niet worden tegengeworpen, dat de bedrijven AST en Letac BV, zoals door de directeur van deze bedrijven tijdens ambtelijk overleg toegelicht, absolute discretie en geheimhouding vereisen.

Als die activiteiten het uitzicht vanuit het appartementencomplex niet kunnen verdragen, zou het op de weg van huurder liggen uit te kijken naar een minder inkijsgevoelige vestigingsplaats, of zou deze maatregelen dienen te nemen ter voorkoming van inkijs.

Ook is het mogelijk dat tussen naburen een goede regeling wordt getroffen over de oprichting van een deugdelijke erfafscheiding. Dit onderwerp wordt in het kader van het bestemmingsplan echter niet geregeld.

Ook gaan belanghebbenden voorbij aan het gegeven dat een andere bedrijfsfunctie of bouwvorm dan de huidige in enige vorm zicht zou kunnen hebben op de genoemde activiteiten. Ook de tegenover liggende woningen hebben zicht op of vermoeden van genoemde activiteiten.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

18 en 19.

Toetreding van zon- en daglicht.

Er zal sprake zijn van een fors verlies van toetreding van zon- en daglicht in de gebouwen van belanghebbenden. Bij de geplande bouw lijkt hier op geen enkele wijze rekening mee te zijn gehouden, hetgeen voor de bestemmingsplanprocedure wel is vereist. Belanghebbende verwijst naar een uitspraak van de ABRvS van 19.12.01, AB 2002, 49. Nagegaan moet worden in hoeverre door de in het plan opgenomen bouwmogelijkheden een verslechtering zal optreden van lichttoetreding in het gebouw van belanghebbende. Tevens moet men zich een oordeel vormen over de vraag of het plan op dit punt, mede gelet op de betrokken belangen, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Deze afweging is in het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. ten aanzien van het bouwplan voor het appartementencomplex ten onrechte niet gemaakt.

Het college is van mening dat door de toevoeging van bezonningstekeningen, die bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd, voldoende is gewaarborgd dat er geen verslechtering van zon- en daglichttoetreding zal optreden. Belanghebbenden zijn van mening dat er wel degelijk een verslechtering van zon- en daglichttoetreding van hun panden. Zij bieden hiervan bewijs in de vorm van fotomateriaal aan. Er is thans sprake van een afscheiding van 6 meter hoogte op de perceelsgrens. Het geplande appartementencomplex is veel hoger en massiever. Het is dan ook zonneklaar dat de zon- en daglichttoetreding aanmerkelijk zal gaan verslechteren. Bij het ontwerp bestemmingsplan zijn in dat verband enkele bezonningstekeningen van de architect van de projectontwikkelaar gevoegd, waaruit kennelijk moet volgen dat door de gemeente een oordeel is geveld over de vraag naar de verslechterde zon- en daglichttoetreding en de aanvaardbaarheid daarvan in ruimtelijk opzicht, in relatie tot de betrokken belangen. Belanghebbenden merken op dat uit de tekeningen, die de status "voorlopig" hebben, in het geheel niet volgt op welke wijze onderzoek is gedaan. Ook blijkt niet in hoeverre de architect op het gebied van bezonning over enige deskundigheid beschikt. Belanghebbenden zijn van mening dat de bezonningstekeningen van de architect en de projectontwikkelaar niet zonder meer klakkeloos bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan kunnen worden gevoegd zonder dat het college hier eigen onderzoek aan ten grondslag legt en de in de hiervoor vermelde uitspraak van de Afdeling noodzakelijke ruimtelijke afwegingen maakt.

Reactie van het college van B en W:

Er is inderdaad sprake van een sprake van een afscheiding van 6 meter hoogte op de perceelsgrens. Dat is de achterwand van de huidige Opel-garage. Daarvoor in de plaats komt het appartementencomplex, dat maximaal 3 bouwlagen hoog mag worden (op de hoek, voor een ondergeschikt deel: 4 bouwlagen). De hoogte van een bouwlaag kan variëren tussen 2,60 meter en 3,50 meter. Het appartementencomplex dient echter te worden opgericht binnen het bouwvlak, binnen de grens van de bestemming Woondoeleinden. Het bouwvlak ligt op 8 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De strook van 8 meter heeft een functie voor de ontsluiting van de parkeergarage onder het complex. Door realisering van het appartementencomplex zal daarom nauwelijks verlies optreden van toetreding van zon- en daglicht.

In de toelichting op het bestemmingsplan zijn bezonningstekeningen opgenomen, waarin de schadeeffecten bij bezonning van 30° en 45° zijn af te lezen.

De toetreding van licht in de gebouwen van belanghebbenden zal bij de beoordeling van de bouw aanvraag voor het appartementengebouw worden getoetst aan de vereisten van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.



*Bewijs in de vorm van fotomateriaal, waaruit zou blijken dat sprake zal zijn van een verslechtering van zon- en lichttoetreding, heeft het college bij de zienswijzen niet aangetroffen.
Het college weegt nooit zomaar klakkeloos adviezen of tekeningen van derden-deskundigen aan het bestemmingsplan toe. Indien belanghebbenden van mening zijn, dat de bezonningstekeningen zijn gemaakt door een architect die deskundigheid op het gebied van bezonning mist, dan hadden belanghebbenden deze mening met bewijzen moeten staven.
Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

20, 21 en 22.

Verkeer en parkeren.

De parkeerdruk zal zeer fors toenemen. Voor de 27 appartementen is binnen het gebouw op grond van de bouwtekening voorzien in een 37-tal parkeerplaatsen. De parkeernorm per appartement is in dit verband volstrekt onvoldoende. De parkeernormen staan in het voorontwerp bestemmingsplan ook onjuist vermeld. Bovendien lijkt geen rekening te zijn gehouden met bezoek en uitbreiding van het naastgelegen ingenieursbureau Van Kleef en de daarmee samenhangende parkeerdruk. Het college geeft in zijn reactie geen antwoord op hetgeen belanghebbenden ten aanzien van de parkeerdruk stellen. De parkeernorm in de reactie van het college is een andere dan is vermeld in het ontwerp bestemmingsplan. Bovendien is met de verandering van het aantal parkeerplaatsen in de bouwplannen in het ontwerp geen rekening gehouden.

In het bouwplan is in dat verband voorzien in een éénrichtings-op-en-afrit, welke de bestaande verkeerssituatie qua veiligheid en doorstroming aanmerkelijk zal gaan verslechteren. Regelmatig komen grote vrachtauto's in de Baarzenstraat laden en lossen. Indien sprake is van opstopping bij de op-/afrit van het appartementencomplex, is het mogelijk dat vrachtwagencombinaties zich deels nog op de Wolfskamerweg bevinden, met alle verkeersonveiligheid van dien.

De bedrijven aan de Baarzenstraat (volgens het voorontwerp bestemmingsplan van belang voor de aansluiting met Vught zuid) zijn in dat verband aangewezen op een goede doorstroming, terwijl de Wolfskamerweg in dat verband ook een verbindende functie heeft, die door de verkeersbelemmerende situatie na uitvoering van het bouwplan onvoldoende tot uiting zal komen. Ook op deze ruimtelijk relevante omstandigheden is het college niet ingegaan.

Belanghebbenden maken bezwaar tegen de omstandigheid, dat het appartementencomplex direct op de perceelsgrens is geprojecteerd. Het college stelt dat dit niet zo is, maar naar de mening van belanghebbenden behoort ook de aan- en afrit naar de parkeergarage tot het appartementencomplex en deze is wel degelijk tegen de perceelsgrens geprojecteerd.

Belanghebbenden achten dit in strijd met de geplande toekomstige bestemming en de bouwverordening. Belanghebbenden betwijfelen of het huidige bouwplan voldoet aan het gestelde in artikel 7 van de voorschriften, met name lid B, onder b, c en d.

Reactie van het college van B en W:

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. is voor wat betreft het appartementencomplex een aantal van 35 parkeerplaatsen genoemd en een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement.

Omdat het college dit onvoldoende vond, is het bouwplan voor het appartementencomplex zodanig aangepast, dat voldaan wordt aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement.

Vandaar dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over 37 parkeerplaatsen en een parkeernorm van 1,5.

In de reactie van het college op de schriftelijke inspraakreactie van Mr. drs. D. Jansen (nummer 13) wordt het getal 37 genoemd. Dit is exclusief de 4 parkeerplaatsen op maaiveld, aan de entree van de parkeergarage. In de reactie van het college op de schriftelijke inspraakreactie van de heer en mevrouw De Krijger is sprake van 41 parkeerplaatsen.

Het aantal van 41 parkeerplaatsen is het juiste aantal. Het betreft 37 parkeerplaatsen in de kelder van het appartementencomplex en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, bij de entree van de parkeergarag, op maaiveld. Het aantal van 41 is gebaseerd op het aantal appartementen (27) en de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement, inclusief bezoekersparkeren.

Met bezoek en uitbreiding van het naastgelegen ingenieursbureau Van Kleef hoeft geen rekening te worden gehouden, omdat dit bureau bij uitbreiding van haar bedrijf in voldoende mate dient te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein, overeenkomstig de normering van het ASVV.

Daarnaast geldt dat het appartementencomplex in parkeren op eigen terrein voorziet en in de huidige situatie ook geen sprake was van de mogelijkheid dat bureau Van Kleef op grond van de Opelgarage kon parkeren.

Het onderhavige appartementencomplex genereert vanzelfsprekend verkeersbewegingen. Het aantal woningen is echter relatief gering. De verwachting is dan ook dat het aantal autoritten (ca. 60/120 mt/etm) nauwelijks invloed heeft op de verkeersintensiteit c.q. verkeersdoorstroming op de Baarzenstraat c.q. Wolfskamerveg.

Het appartementencomplex dient te worden opgericht binnen het op de plankaart, binnen de bestemming Woondoelcinden aangegeven bouwvlak. De grens van het bouwvlak mag niet door bebouwing worden overschreden. Hierdoor is verzekerd, dat het complex niet direct op de perceelsgrens kan worden geprojecteerd.

Artikel 7 van de planvoorschriften geeft het ruimtelijk kader aan, waarbinnen het bouwplan voor het appartementencomplex moet passen. Het definitieve bouwplan zal moeten voldoen aan de voorschriften van artikel 7 van de planvoorschriften en aan de voorschriften van de bouwverordening. Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

23. Meerjarenplanning woningbouw.

Belanghebbenden betwijfelen of de huidige plannen passend zijn in relatie tot de meerjarenwoningbouwplanning van de gemeente. In dit plan wordt rekening gehouden met 10 huur- en 15 koopwoningen, terwijl nu gekozen is voor 27 koopappartementen. Sprake is van een te ambitieus plan, in relatie tot de perceelsgrootte en de directe omgeving. Belanghebbenden achten de plannen om die reden evenmin ruimtelijk passend. Bovendien lijken de bouwplannen niet neer te komen op het realiseren van meergezinswoningen.

Reactie van het college van B en W:

Om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente wordt jaarlijks invulling gegeven aan de meerjarenwoningbouwplanning. In deze woningbouwplanning wordt, op basis van het provinciale richtgetal, een differentiatie gemaakt naar locatie en woningcategorie.

In de meerjaren woningbouwplanning 2003 is het bouwplan opgenomen als gereed in 2005. Daarbij is vooralsnog uitgegaan van 10 huurmeergezinswoningen in de prijsklasse van € 317 en € 453 per maand en 15 koopmeergezinswoningen tussen € 200.000 en € 300.000.

In het ter tafel liggende bouwplan is voorzien in de realisering van 27 meergezinswoningen. Het is echter voor de ontwikkelaar niet haalbaar de (sociale) huurwoningen te realiseren vanwege de onrendabele top. Boven heeft de Vughtse Woningstichting Ons Bezit reeds te kennen gegeven geen belangstelling te hebben voor deelname aan dit project.

Aangezien de bouw van meergezinswoningen voor starters in de periode 2005-2006 zeer marginaal is, is het verdedigbaar alle 27 woningen te realiseren als koopmeergezinswoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000. Dit sluit aan bij het Woonwensenonderzoek gemeente Vught van november 2003.



Het plan voorziet in de realisering van 27 meergezinshuizen. Voor het college is onduidelijk wat belanghebbenden bedoelen met de opmerking dat de bouwplannen hierop niet lijken neer te komen. Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

24 en 25.

Belemmering uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijven.

Inperking bestemming Bedrijfsdoeleinden.

(belanghebbende Rocksnoer: alleen nummer 25)

De realisering van de woonbestemming zal de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de directe omgeving ernstig belemmeren. Deze bedrijven zullen door de komst van het complex niet of nauwelijks kunnen uitbreiden, ondanks het uitgangspunt van het voorontwerp bestemmingsplan, op pagina 63.

Belanghebbenden zullen hierdoor grote schade lijden. Voorts ligt een en ander uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet voor de hand.

N.B.: dit onderdeel ontbreekt in de zienswijze van de heer Rocksnoer, die huurder van de (bedrijfs)woning Baarzenstraat 45 is.

Belanghebbenden handhaven hun bezwaar tegen inperking van de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden I tot die van bedrijfsdoeleinden, waarbij de aard van bedrijven (maximaal categorie 2, alsook naar soort), welke aan de Baarzenstraat wenselijk wordt geacht, wordt ingeperkt.

Belanghebbenden zien hierin een verdere beperking om de (huidige) bestemming Bedrijfsdoeleinden adequaat in te vullen. Bovendien achten belanghebbenden deze aangebrachte beperkingen onrechtmatig.

Reactie van het college van B en W:

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op het perceel van belanghebbende functies, passend binnen de bestemming Gemengde doeleinden, zoals woningen en kantoorhoudende dienstverlening, naast bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. In het bestemmingsplan zelf wordt echter tevens aangegeven dat bedrijvigheid in categorie 3 betrekking heeft op inrichtingen, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken. Het college van B en W is van mening dat een dergelijke regeling van functies in elkaars directe nabijheid volgens hedendaagse inzichten niet meer passend is, om welke reden het college besloten heeft binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden een beperking op te nemen tot en met categorie 2-bedrijven.

De keuze voor de beperking tot en met categorie 2-bedrijven zou ook zonder appartementencomplex zijn gemaakt: op het kantoor (perceel Baarzenstraat 45-47) bevindt zich een appartement; op de Opelgarage bevindt zich een bedrijfswooning.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

26. **Bestemming Gemengde doeleinden.**

(belanghebbende Rocksnoer: nummer 25)

Door het college is niet aannemelijk gemaakt op grond waarvan de bestemming Gemengde doeleinden in ruimtelijk opzicht niet meer zou voldoen. Naar hedendaagse inzichten (?) zou de combinatie niet meer voldoen.

Belanghebbenden stellen hier tegenover dat door de combinatie van bestemmingen in ruimtelijk opzicht juist tegemoet wordt gekomen aan de door de gemeente gewenste bufferfunctie op de Baarzenstraat tussen de bestemmingen Woondoeleinden en Bedrijventerrein. Belanghebbenden verzetten zich dan ook tegen incorporatie van de bestemming Gemengde doeleinden in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hier dient weer te gelden dat de bestaande situatie moet worden geëerbiedigd.

Toevoeging onder punt 26 in de zienswijzen van belanghebbenden Oudemans , AST en Letac:

Bovendien wordt de bestaande bestemming van Gemengde doeleinden zodanig beperkt door de voorgestelde bestemming Bedrijfsdoeleinden in het ontwerp bestemmingsplan dat belanghebbenden hierdoor grote schade lijden. Zo vervalt bijvoorbeeld de detailhandelsmogelijkheid.

Reactie van het college van B en W:

Volgens het geldende bestemmingsplan geldt binnen het perceel Baarzenstraat 45-47 deels de bestemming Gemengde doeleinden. Binnen dit perceelsgedeelte is de oprichting van vrijstaande woningen, kantoren en winkels mogelijk, een en ander als onderdeel van de op het achterliggende terrein binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden I gevestigde bedrijven.

De koppeling met de bestemming Bedrijfsdoeleinden I heeft het college losgelaten, omdat veel woningen aan de oneven zijde van de Baarzenstraat zijn afgesplitst en geen koppeling meer hebben met het achterliggende bedrijf.

Volgens de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn de bestemmingen wonen, kantoren of detailhandel behorende bij bestaande bedrijven mogelijk of in verband met de bestaande situatie op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemengde zone" op de plankkaart.

Binnen de gemeente Vught wordt gestreefd naar een detailhandelstructuur, bestaande uit één hoofdwinkelcentrum en enkele wijkverzorgende centra (voor de wijk Molenstraat e.o.: het Moleneindplein). Detailhandel op het bedrijventerrein. Detailhandel wordt binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden aangemerkt als verboden gebruik, met uitzondering van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt, dan wel waarvan de verkoop verband houdt met het toegelaten bedrijf, als ondergeschikte nevenactiviteit, geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf zijnde.

Belanghebbende Oudemans heeft er in 1997, ten tijde van de aankoop van het perceel Baarzenstraat 45-47, voor gekozen het voorste deel van de aanwezige bebouwing, destijds ingericht als winkel, in te richten voor zijn eigen assurantiekantoor. Voor deze wijziging van het gebruik heeft hij van het college, bij besluit van 13 januari 1998, toestemming gekregen.

Het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is overwegend een beheersplan, hetgeen betekent dat de bestaande situatie wordt geëerbiedigd. Wat dit aspect betreft verschillen het college en belanghebbenden niet van opvatting.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

27. Rekening houden met bestaande bedrijvigheid.

(belanghebbende Rocksnoer: nummer 26)

Belanghebbenden merken naar aanleiding van de reactie van het college op dat in geheel geen rekening is gehouden met de bestaande bedrijven op het perceel. Sterker nog, de detailhandelsmogelijkheid en bedrijvigheid worden gewoon wegbestemd. Bovendien wordt de bestemming bedrijfsdoeleinden in het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijk ingeperkt ten faveure van de gewenste planontwikkeling ten aanzien van het te realiseren appartementencomplex. Het college blijft daarbij gefixeerd op de woonbestemming, terwijl de bestaande situatie van bedrijvigheid juist uitgangspunt bij de toekomstige planontwikkeling zou moeten zijn. Ook gebruikt het college een oneigenlijk argument daar waar gesteld wordt dat de combinatie van Gemengde doeleinden en Bedrijfsdoeleinden de reden zou zijn dat de bestemming Bedrijfsdoeleinden moet worden beperkt tot louter een aantal nader omschreven "categorie 1 en 2 bedrijven". Uitsluitend de gewenste woonbestemming voor het appartementencomplex ligt hieraan ten grondslag. Belanghebbenden hebben voldoende gesteld dat deze woonbestemming uit ruimtelijk oogpunt uit hoofde van de bestaande situatie volstrekt niet passend is.

Reactie van het college van B en W:



Het college heeft wel degelijk rekening gehouden met de bestaande bedrijven op het perceel Baarzenstraat 45-47.

De kantoorbestemming van assurantiekantoor Oudemans ligt binnen de gemengde zone van de bestemming Bedrijfsdoeleinden en is toegestaan op grond van eerder verleende toestemming van het college en in verband met bestaand gebruik.

Met de nieuwe functie van de bedrijfsbal heeft het college niet eerder rekening kunnen houden, omdat een dergelijk gebruik voor het college onbekend was en daar niet eerder toestemming voor is gevraagd. Niettemin heeft het college de mogelijkheid om een dergelijke vorm van bedrijvigheid op het perceel toe te staan, mits deze vergelijkbaar is met de bedrijfsactiviteiten genoemd in bijlage 1b.

Belanghebbende Oudemans heeft aan het college toestemming de bestemming Detailhandel te wijzigen in Kantoor. Deze toestemming is verleend.

De Opel-garage heeft een deel van het perceel Industrieweg 14-20 (voormalige gemeentewerf) gekocht. Door bedrijfsverplaatsing komt het voormalige bedrijfsterrein van de Opel-garage vrij voor de ontwikkeling van het appartementencomplex. Er is geen relatie tussen de bestemmingswijziging ter plaatse en de beperking van bedrijven tot de categorieën 1 en 2, zoals hiervoor reeds aangegeven. Voor wat betreft de combinatie van de bestemmingen Gemengde doeleinden en Bedrijfsdoeleinden: zie onze reactie onder punt 26.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

28. Samenvatting bezwaren.

(belanghebbende Rocksnoer: nummer 27)

Belanghebbenden vatten hun bezwaren samen als volgt:

- er wordt onvoldoende rekening gehouden met hun huidige en toekomstige belangen;
- het huidige gebruik van het perceel Baarzenstraat 45-47 zal door de realisering van het appartementencomplex aanmerkelijk worden bemoeilijkt;
- grote inbreuk met betrekking tot privacy;
- verlies van zon- en daglichtintreding;
- ook met privaatrechtelijke belangen van belanghebbenden dient rekening te worden gehouden.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van het college op deze bezwaren is opgenomen in de reacties onder de voorafgaande punten.

29. Verzoek.

(belanghebbende Rocksnoer: nummer 28)

Belanghebbenden verzoeken, op grond van het voorafgaande de bestemming Woondoeleinden voor het appartementencomplex te wijzigen in die van Bedrijfsdoeleinden, welke uit ruimtelijk oogpunt als meer passend moet worden beschouwd.

Indien toch wordt geopteerd voor de bestemming Woondoeleinden dienen de bestemming en het bouwplan tenminste fors te worden aangepast in die zin, dat daarmee beter aan de belangen van belanghebbenden, zoals hiervoor omschreven, tegemoet wordt gekomen. Voorts verzoeken belanghebbenden de huidige bestemmingen Gemengde doeleinden en Bedrijfsdoeleinden I ongewijzigd in het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. op te nemen.

Reactie van het college van B en W:

Het college adviseert

- *het verzoek om wijziging van de bestemming Woondoeleinden voor het appartementencomplex in de bestemming Bedrijfsdoeleinde;*
- *het verzoek om aanpassing van het bouwplan voor het appartementencomplex;*

het verzoek om de geldende bestemmingen Gemengde doeleinden en Bedrijfsdoeleinden I ongewijzigd in het ontwerp-bestemmingsplan Molenstraat e.o. op te nemen; af te wijzen op grond van de overwegingen, in de reacties tot en met nummer 28 genoemd.

30. Nadere toelichting.

(belanghebbende Rocksnoer: nummer 29)

Belanghebbenden zijn bereid tot een nadere toelichting op het voorgaande. Voorts verzoeken zij de gemeente hen op de hoogte te houden van het verdere verloop van de procedure.

Reactie van het college van B en W:

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Zij ontvangen hiervoor een schriftelijke uitnodiging.

Binnen vier maanden na de terinzagelegging moet de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen en aangeven wat bij met de ingebrachte zienswijzen heeft gedaan.

Binnen vier weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, moet de gemeente het plan opnieuw ter inzage leggen. De indieners van zienswijzen ontvangen hierover schriftelijk bericht.

Daarna stuurt de gemeente het plan aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant met het verzoek om goedkeuring van het plan.

Wanneer de indiener van een zienswijze vindt dat de gemeenteraad niet of onvoldoende met zijn belangen rekening heeft gehouden, bestaat de gelegenheid bedenkingen in te brengen bij GS.



- Wij adviseren te besluiten conform onderstaand voorstel:
1. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 1 en 2 gegrond verklaren;
 2. de zienswijze, ingediend door de belanghebbende ad 3, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
 3. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden 4 tot en met 6 op alle onderdelen ongegrond verklaren;
 4. naar aanleiding van de gegronde zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. de volgende wijzigingen aanbrengen:
 - a. de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan, op bladzijde 48, onder het kopje "Milieubescherming, veiligheid en overige zones" aanpassen conform de tekst in de zienswijze;
 - b. het verbod in artikel 9, lid D van de voorschriften (Bedrijventerrein) van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o., om opstellen te gebruiken als opslagruimte voor vuurwerk, uit de voorschriften verwijderen;
 - c. aan artikel 9, lid D, sub a van de planvoorschriften (bedrijventerrein) toevoegen, dat een zelfstandig kantoor mogelijk is indien dit blijkens aanduiding op de plankaart is toegestaan;
 - d. op de plankaart op de percelen Industrieweg 2 en Industrieweg 28 de aanduiding opnemen: kantoor toegestaan;
 5. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aanbrengen:
 - a. artikel 1 (Begripsbepalingen), 29. carport/overkapping, als volgt wijzigen: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;
 - b. artikel 1 (begripsbepalingen), na 51 toevoegen: mantelzorg; het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
 - c. artikel 1 (Begripsbepalingen), 62. voorgevelrooilijn, als volgt wijzigen: de bouwgrens/lijn die in of evenwijdig is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;
 - d. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.2 wijzigen als volgt: per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, met uitzondering van het bouwvlak hoek Baarzenstraat/Wolfskamerweg, waarbinnen de bouw van woningen/wooneenheden is toegestaan;
 - e. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.4 wijzigen als volgt: de hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
 - f. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub b.5 wijzigen als volgt: de voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 - g. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub c: lid 2 uit de voorschriften verwijderen;
 - h. artikel 7 (Woondoeleinden), lid B, sub c: lid 4 uit de voorschriften verwijderen;
 - i. artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, sub 7 toevoegen:

Vrijstelling voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid, Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens, onder de voorwaarden dat:

 - 1e. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 meter bedraagt;
 - 2e. de erfafscheidingen transparant van aard zijn;
 - 3e. het veiligheidsvoorzieningen betreft;
 - 4e. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;



- 5e. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. artikel 10a (Gemengde doeleinden), lid A: “kantoren” wijzigen in “Kantoor” en “maatschappelijke voorzieningen” wijzigen in “Maatschappelijke doeleinden”;
- k. artikel 16 (Sportdoeleinden), lid B, als sublid c tussenvoegen:
 - c. bepalingen met betrekking tot het bestemmingsvlak;
 - 1. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van opslag mag maximaal 40 m² bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen mag maximaal 3,00 meter bedragen;
- l. artikel 18 (Verkeersdoeleinden), lid A, aan derde platte streepje toevoegen: waaronder begrepen pompputten;
- m. artikel 19 (Begraafplaats), lid B, sub b.1, als volgt wijzigen: de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- n. artikel 19 (Begraafplaats), lid B, sub b toevoegen: de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- o. artikel 20 (Groenvoorzieningen), lid A, aan derde platte streepje toevoegen: waaronder begrepen pompputten;
- p. artikel 20 (Groenvoorzieningen), lid B, aan tweede platte streepje toevoegen: uitingen van kunst en/of herdenkingen;
- q. artikel 25 (overgangsbepalingen)
 - 1. aan lid 1 toevoegen:
 - c. het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende bestemmingsplan;
 - 2. aan lid 2 toevoegen:
 - c. het gebruik, dat tevens in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar waartegen niet meer kan worden opgetreden, mag alleen worden voortgezet door degene die gebruiker was van grond en gebouwen tijdens de inwerkingtreding van het plan;
 - d. het bestaand, van de bestemming afwijkend gebruik mag niet worden voortgezet als dit kan leiden tot significant nadelige effecten of tot wezenlijk vervuilende, verslechterende of verstorende invloeden voor de instandhoudingsdoelstelling van dit gebied op het terrein van natuurbeschermingsrecht en de waterhuishouding; het bestaand gebruik mag evenmin worden voortgezet indien ter plaatse aanwezige archeologische waarden onevenredig worden aangetast c.q. in gevaar gebracht;
- r. het bouwvlak binnen de bestemming Gemengde doeleinden op de plankaart aanpassen passen in verband met de loods van de WSD naast sporthal Ouwkerk;
- 6. voor het overige het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. vaststellen.



Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 29 maart 2005.

Mij bekend,
De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

mr. drs. A.P.M. ter Voert

