

1^E HERZIENING BP VIJVERHOF

RUIMTE

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
Datum	30 oktober 2008
Status	vastgesteld door de Raad



bureau van ekerdt bv
stedenbouwkundigen

toelichting
en
voorschriften

bijlage:
plankaart



status:
vastgesteld
door de Raad

Eindhoven,
30 oktober 2008



Inhoud

De status van dit plan

Het goedkeuringsbesluit van GS	1
--------------------------------	---

Toelichting op de wijzigingen

De reparatie van het bestemmingsplan	2
--------------------------------------	---

Overzicht wijzigingen ex artikel 30 en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in verband met aanpassingsplicht na gedeeltelijke onthouding van goedkeuring	3
Ambtshalve wijzigingen	5
Waterhuishouding	13

Procedure

De bestemmingsplanprocedure	14
Inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en beroep	14
Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie (overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985)	15
Verslag vooroverleg	15
Eindverslag inspraakprocedure	31
Vaststelling	54

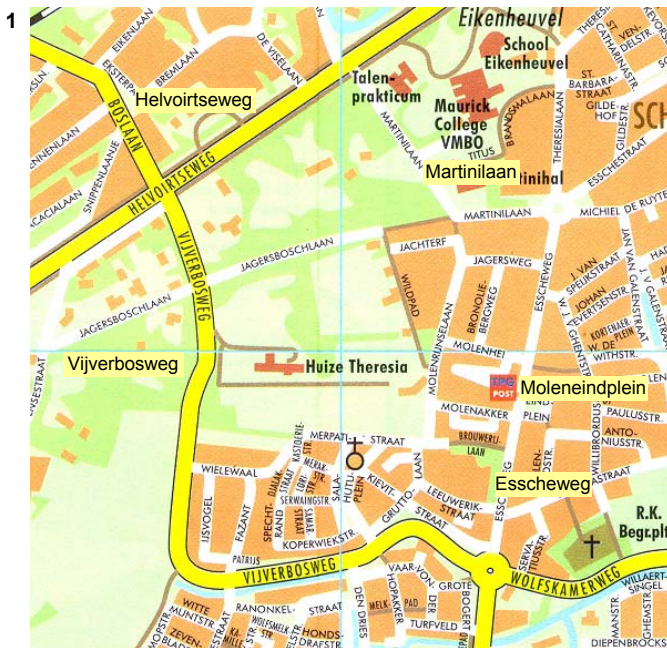
Wijzigingen Voorschriften

Plankaarten 1^o herziening bp Vijverhof

Bijlage: integrale voorschriften

Bijlage: aanpassing toelichting (n.v.t.)

Bijlage: goedkeuringsbesluit GS



Straatnamen Vijverhof

Bronoliebergweg	Martinilaan
Brouwerijlaan	Merakstraat
Djalakstraat	Merpatistraat
Esscheweg	Molenakker
Fazant	Moleneindplein
Gruttolaan	Molenhei
Helvoirtseweg	Molenselselaan
IJsvogel	Patrijs
Jachterf	Salahutuplein
Jagersboschlaan	Samarstraat
Jagersweg	Seriwangstraat
Kastoerstraat	Spechtrand
Kievitstraat	Vijverbosweg
Koperwiekstraat	Wielewaal
Leeuwerikstraat	Wildpad
Loristraat	

1 straatnamenkaart
Vijverhof

Status van dit plan

Het goedkeuringsbesluit van GS.

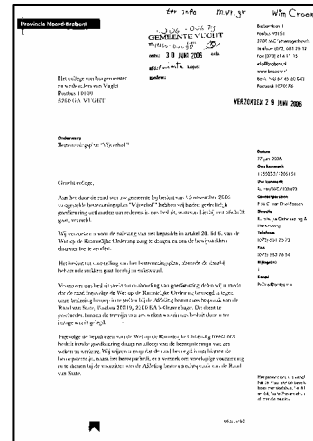
Het bestemmingsplan "Vijverhof" is door de raad van de gemeente Vught op 15 november 2005 vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens vanaf 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006 door de gemeente ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn door drie belanghebbenden bedenkingen ingebracht.

Op 27 juni 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan "Vijverhof." goedgekeurd, met uitzondering van de bestemming "maatschappelijke doeleinden" ter plaatse van het nieuwe woonzorgcentrum aan de Molenrijnsestraat.

De ingebrachte bedenkingen zijn door GS buiten behandeling gelaten als gevolg van het onthouden van goedkeuring door GS aan het nieuwe zorgcentrum.

De raad van de gemeente Vught heeft besloten niet in beroep te gaan tegen de onthouding van goedkeuring door GS. De raad heeft besloten voor dit onderdeel, waaraan goedkeuring is onthouden, een reparatieplan op te stellen, met inachtneming van het goedkeuringsbesluit.

Door degene die bedenkingen hebben ingebracht bij GS is eveneens geen beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit vanwege het feit dat door GS reeds formeel goedkeuring is onthouden aan de regeling voor het nieuwe woonzorgcentrum aan de Molenrijnsestraat.



1 goedkeuringsbesluit



Toelichting op de wijzigingen

De reparatie van het bestemmingsplan.

De hier voorliggende 1^e herziening van het bestemmingsplan "Vijverhof" betreft een reparatie van het bestemmingsplan "Vijverhof". De reparatie omvat:

- de aanpassing van het onderdeel van het bestemmingsplan, na onthouding van goedkeuring door GS (hiervoor genoemd, zijnde het woonzorgcentrum).
- ambtshalve wijzigingen in de voorschriften, naar aanleiding van veranderde inzichten en/of actuele ontwikkelingen. Het gaat hierbij om wijzigingen die noodzakelijk zijn gebleken vanuit de dagelijkse praktijk en die tot doel hebben de dynamiek en flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten.
- ondergeschikte wijzigingen in de plankaart als gevolg van het herstel van vergissingen of als gevolg van een reeds eerder verleende vrijstelling.

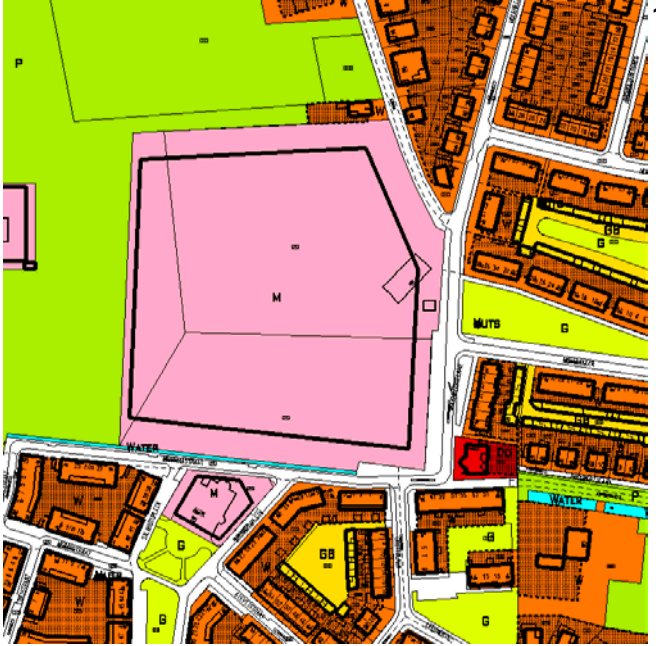
De onderdelen van het reparatieplan zijn vervat in:

- het juridisch dossier: de 1^e herziening van het bestemmingsplan, bestaande uit een overzicht van de wijzigingen, een toelichting daarop en uitsneden van onderdelen van de oorspronkelijke plankaart met daarop aangegeven: de wijzigingen in de plankaart.
- het integrale dossier, omvattende: de voorschriften van het gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan, inclusief de wijzigingen in de voorschriften als gevolg van de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Vijverhof". Het integrale dossier kan voor het dagelijkse gebruik bij de plantoetsing niet worden gemist.

De wijzigingen in de voorschriften zijn met een rode kleur aangegeven. Alleen deze wijzigingen zijn onderwerp van de bestemmingsplanprocedure voor de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Vijverhof".



Overzicht wijzigingen ex artikel 30 en ambtshalve wijzigingen



Wijzigingen in verband met de aanpassingsplicht na gedeeltelijke onthouding van goedkeuring.

1^o Bestemming maatschappelijke doeleinden woonzorgcentrum aan de Molenrijnselaan.

GS hebben goedkeuring onthouden aan de bestemming maatschappelijke doeleinden ter plaatse van het nieuwe woonzorgcentrum aan de Molenrijnselaan. De redenen hiervoor zijn:

- de bestemmingsplanregeling ten aanzien van het woonzorgcentrum, zoals weergegeven op de plankaart en in de voorschriften, komt niet overeen met de vormgeving van het zelfstandige project waarvoor GS een verklaring van geen bezwaar hebben verleend;
- binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden is een bouwvlak opgenomen van ongeveer 2,3 ha, dat voor 75% mag worden bebouwd en waarbinnen een maximale bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. De bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan zijn ruimer dan de bebouwing waarvoor een verklaring van geen bezwaar is verleend;
- de in de plantoelichting beschreven landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, die door de gemeente wordt nagestreefd en die in het zelfstandige project tot uitdrukking komt wordt in de



bestemmingsplan regeling niet veilig gesteld. Zo kan de beoogde binnentuin van het nieuwe woonzorgcentrum worden bebouwd en is de waardevolle bomenrij die behouden dient te blijven niet beschermd.

In het reparatieplan is daarom de regeling, zowel op de plankaart als in de voorschriften, afgestemd op het beoogde bouwplan. Hierbij wordt de in de plantoelichting beschreven landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gewaarborgd.

Op de plankaart is het bouwvlak afgestemd op de beoogde bouwmassa. Door het nieuwe u-vormige bouwvlak wordt de binnentuin gevrijwaard van bebouwing en de aanwezige bomenrij beschermd. De beide vleugels van het bouwvlak mogen voor 90% en tot een hoogte van 15 meter bebouwd worden. Het midden deel aan de Molenrijnselaan mag voor 100% en tot een hoogte van maximaal 5 meter bebouwd worden. Hiermee wordt gewaarborgd dat de bomen zichtbaar blijven vanaf de Molenrijnselaan en de Molenakker en vormen ze een verbinding met het aansluitende parkgebied. Ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waardevolle bomenrij is aan de doeleindenomschrijving van de bestemming maatschappelijke doeleinden toegevoegd, dat de op de plankaart als zodanig aangewezen gronden mede zijn bestemd ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bomenrij ter plaatse van de aanduiding “bomenrij” op de plankaart.

Binnen de bestemming “maatschappelijke doeleinden” in artikel 12 van de voorschriften is de volgende bepalingen toegevoegd:

- aan lid A. de doeleindenomschrijving wordt de tekst “, alsmede ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bomenrij ter plaatse van de aanduiding “bomenrij” op de plankaart” ter bescherming van de waardevolle bomen toegevoegd;



De bestemming maatschappelijke doeleinden voor het nieuwe woonzorgcomplex aan de Molenrijnselaan is op de plankaart weergegeven. Het bouwvlak is afgestemd op de beoogde bouwplan en de waardevolle bomen zijn aangeduid. Een aparte plankaart is hiervoor in deze 1^e herziening opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen.

Bij de voortgang van het project de Grootschalige bestemmingsplanherziening is gewerkt aan de verschillende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom, de reparatie van de bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat en Vijverhof, het gereed maken tot ontwerp van het bestemmingsplan Villa-park/Loonsebaan, het gereed maken tot ontwerp van de bestemmingsplannen Vught Centrum, deelplannen Oost en West, het voorbereiden van het beheersplan Centrum, met een structuurvisie voor meer dan dertig ontwikkelingslocaties en het voorbereiden van een bestemmingsplan voor de Kleine Zeeheldenbuurt.

In de dagelijkse praktijk is gebleken, dat het bereiken van meer dynamiek en flexibiliteit verbetering verdient. Aan de hand van voorbeelden, vanuit de dagelijkse praktijk aangereikt, zijn de planvoorschriften nog eens kritisch bekeken en zijn wijzigingen aangebracht.

Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende punten:

- uitbreiding van vrijstellingsmogelijkheden, vooral bij de bestemming woondoeleinden, waarbij die mogelijkheden gekoppeld zijn aan objectieve criteria om spanning tussen flexibiliteit en rechtszekerheid te voorkomen;
- wijzigingsbevoegdheden versoepelen door niet allerlei milieuonderzoeken vooraf verplicht te stellen;
- wijzigingen binnen de bestemming Woondoeleinden:
 - lid B.b.2 (per bouwvlak niet meer woningen oprichten dan het aantal dat bestond op moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan) is geschrapt; staat ontwikkelingen in de weg; daarvoor staat in de plaats, onder B.a, dat geen sprake mag zijn van woningsplitsing;



- nieuw: lid B.b.3: bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten;
- wijzigingen in lid B.b.7: geen koppeling meer van het maximale hellingspercentage van de kap met het hellingspercentage op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan; gewijzigd in een maximum van 60°; vereiste ten aanzien van maximale nokhoogte: in plaats van 1,5 maal de hoogte van de aansluitende bouwlaag een maximale bouwhoogte van 14 meter;
- lid B.b.8 (geen wijziging plat dak als die situatie al bestond op het moment van terinzagelegging) is geschrapt; staat ontwikkelingen in de weg;
- lid B.c: de bebouwingspercentages voor het bijbouwvlak zijn verhoogd tot respectievelijk 100 en 125 (in plaats van 75 en 100); meer mogelijkheden tot bijbouwen op ruime percelen;
- uitbreiding van de mogelijkheden voor binnenplanse vrijstelling: voor een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw; voor een dakterras op een plat dak; voor een grotere diepte van het bouwvlak (tot 10 meter); voor het toestaan van een extra bouwlaag.

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen in de planvoorschriften (in hoofdzaken en geldend voor alle reparatieplannen) .

Wijziging in de voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden.

Het schrappen van de bepaling dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (artikel 7, lid B, sub b.2).

Eigenlijk was de bepaling in de voorschriften opgenomen om woningsplitsing te voorkomen. Dit splitsingsverbod is nu opgenomen in lid B, sub a.

Deze bepaling is typisch een bepaling geschreven voor een beheersplan. Ontwikkelingen zijn dan niet



mogelijk, bijvoorbeeld het inpassen van een nieuwbouwplan in een beheersplan. Het realiseren van een bouwtitel, op grond van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van het opvullen van een gat in een bouwstrook, is dan evenmin mogelijk.

Het toevoegen van de bepaling dat een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, bij de bepaling van het aantal bouwlagen buiten beschouwing wordt gelaten (artikel 7, lid B, sub b.3)

Bij sommige bouwaanvragen is sprake van een zodanig kapconstructie, dat een ruimte ontstaat die volgens het Bouwbesluit als verblijfsruimte kan worden aangemerkt. Daarvan is sprake bij een ruimte met een vrije hoogte van 2,60 meter, een breedte van 1,8 meter en een oppervlakte van 5 meter. In het bouwvlak mag – standaard - in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd. Deze verblijfsruimte in de kap wordt, zonder deze toegevoegde bepaling, aangemerkt als extra bouwlaag.

Het toevoegen van de bepaling dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 14 meter (artikel 7, lid B, sub b.7).

Binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw mag in niet meer dan twee bouwlagen plus kap worden gebouwd. In sommige gevallen, bij een bouwvlak van forse afmetingen, is het noodzakelijk aan de maximale bouwhoogte een limiet te stellen, hetgeen in het reparatieplan is gebeurd.

Het schrappen van de bepaling: "Indien een hoofdgebouw, op het moment van de terinzagelegging van het plan, met een plat dak is afgedekt mag de bestaande situatie niet gewijzigd worden." (artikel 7, lid B, sub b.8).

In de dagelijkse praktijk komt het meermalen voor, dat de eigenaar van een bungalow de gemeente verzoekt een kap op zijn bungalow te mogen bouwen. De eerste drie bestemmingsplannen (Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof) staan een dergelijke kap niet toe, ook als daar geen bijzondere planologische of stedenbouwkundige overwegingen aan ten grondslag



liggen, ook als de omgeving reeds bestaat uit woningen met twee bouwlagen plus kap.

Het schrappen van de bepaling dat het bijbouwvlak bij vrijstaande woningen aan één zijde over een breedte van 3 meter, gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens, niet mag worden bebouwd (artikel 7, lid B, sub c.2).

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het perceel aan weerszijden met bijbouwen te bebouwen. Het is een weloverwogen keuze geweest de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zo ruim mogelijk te houden. Waar in verband met de stedenbouwkundige situatie ter plaatse beperking van het bijbouwen binnen één zijde van het hoofdgebouw noodzakelijk is, geeft de plankaart dat aan.

Het verhogen van de bijbouwmogelijkheden: bij vrijstaande woningen tot ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak (was:75%) en bij bijgeschakelde en aaneengesloten woningen tot ten hoogste 125% (was: 100%), in beide gevallen met de restrictie dat niet meer dan 50% van het bijbouwvlak mag worden bebouwd (artikel 7, lid B, sub c.2).

Voor verhoging van de bijbouwmogelijkheden is gekozen omdat met name in het centrum van Vught sprake is van relatief kleine bouwvlakken in combinatie met diepe achtertuinen.

Om te voorkomen dat deze regeling tot een fundamentele wijziging c.q. aantasting van het stedenbouwkundig karakter van de respectievelijke plangebieden leiden zal in de reparatieplannen aan dit sublid de beperking worden toegevoegd, dat de oppervlakte van het bijbouwvlak nooit meer dan 300 m² mag bedragen.

Het toestaan van ondergronds bouwen binnen het bijbouwvlak (artikel 7, lid B.c.7).

Ondergronds bijbouwen binnen het bouwvlak was reeds toegestaan. Door deze aanvulling in de voorschriften is ondergronds bouwen ook binnen het bijbouwvlak, onder dezelfde dieptebeperkingen, toegestaan.



Het toevoegen van vrijstellingsmogelijkheden voor:

- *het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid;*
- *het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw;*
- *het toestaan van een dakterras op een plat dak;*
- *het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak;*
- *het toestaan van een extra bouwlaag (artikel 7, lid F, sub 7 t/m 11).*

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid.

Standaard mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de naar de weg gekeerde bouwgrans en/of de bijbouwgrans niet meer bedragen dan 1,00 meter. Vanuit veiligheidsoverwegingen wordt in de praktijk verzocht om het bouwen van erfafscheidingen op de hoek van het bouwperceel. Er zijn twee manieren om het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid mogelijk te maken: via een aanduiding op de plankaart (op die plaatsen waar dat verkeersoeverwegingen of belangen van derden verantwoord is) of via een binnenplanse vrijstelling. Een vrijstelling geeft de meeste flexibiliteit en de mogelijkheid om ad hoc tot een belangenafweging te komen. Daarom is voor deze vrijstellingsmogelijkheid gekozen.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw.

De bouwvoorschriften regelen de maximale en minimale hellingshoek van de dakhelling. Denkbaar is dat een architect met een ontwerp komt waarin sprake is van een afwijkende kap die het profiel van het woningblok niet verstoort of niet leidt tot een aantasting in het totaalbeeld in het woonblok. De opgenomen vrijstellingsbevoegdheid maakt dit mogelijk.



De vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een dakterras op een plat dak

Deze kan uit de voorschriften worden geschrapt, omdat de rechtbank van 's-Hertogenbosch bij uitspraak van 17 juli 2007 heeft beslist dat het uitbouwen van het dak als dakterras niet moet worden beschouwd als het creëren van een extra bouwlaag, omdat het dakterras niet aan de bovenzijde wordt begrensd.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak.

Verhoging van het wooncomfort staat in een bestemmingsplan, dat vooral het karakter heeft van een beheersplan, voorop. Het toestaan van een grotere bouwdiepte, over twee lagen, kan in een historisch gegroeide situatie een grote impact hebben. Vandaar dat gekozen is voor het toestaan middels vrijstelling van een grotere bouwdiepte tot maximaal 10 meter.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een extra bouwlaag.

In sommige situaties is sprake van hoofdbouwmassa's met een geringe bouwdiepte (7 meter). De ruimtewinst kon in een dergelijk hoofdgebouw slechts worden bereikt in de hoogte, door een doortrekken van de muren onder de kap zodanig dat feitelijk op de vroegere zolderverdieping een extra bouwlaag ontstaat. In gevallen, waarin de gemeente in dezelfde woonstraat meermalen een dergelijk uitbreiding van de hoofdbouwmassa in de hoogte heeft toegestaan, zou het van willekeur getuigen aan deze mogelijkheid plotseling een einde te maken. Regulering via binnenplanse vrijstelling geeft de gemeente de mogelijkheid daaraan een maat te stellen en ongewenste situaties te voorkomen.

Verschillende van de genoemde vrijstellingen zijn alleen mogelijk indien het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord. In de toelichting van de bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof is dit stedenbouwkundig beeld per wijk duidelijk omschreven. Deze omschrijving hoeft in de reparatieplannen niet te worden herhaald.



Het stedenbouwkundig beeld wordt, in zijn algemeenheid, bepaald door de volgende factoren:

- de samenhang in de bebouwing;
- een goede relatie tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede relatie tussen hoogte en breedte van bebouwing;
- samenhang in bouwvorm en architectonisch beeld;
- de woonsituatie;
- de privacy van omwonenden;
- dag-/zonlichttoetreding;
- de relatie tussen de bouwdiepten van naburige woningen.

Het wijzigen van de voorwaarden in verband met de wijzigingsbevoegdheid (wijziging van een niet-woonbestemming in een woonbestemming).

Het veranderen van de voorwaarden in verband met de wijzigingsbevoegdheid is noodzakelijk gebleken, omdat onderzoek naar milieuhygiënische belemmeringen kan worden beperkt tot onderzoek dat noodzakelijk is voor de uitvoering van een wijzigingsplan. Bovendien is de koppeling met de bouwvoorschriften van de bestemming Woondoeleinden geschrapt. Bouwvlak, bijbouwvlak, bouwhoogte, kapvorm, aantal en soort woningen behoren onderdeel van het wijzigingsplan te zijn en niet te worden bepaald door de toevallige bouwmogelijkheden binnen de geldende bestemming (niet-woonbestemming).

Daarbij dient wel zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bouwvoorschriften van de bestemming Woondoeleinden.

De wijzigingen in de voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden hebben hun doorwerking in de voorschriften met betrekking tot de overige bestemmingen, zoals Detailhandel, Dienstverlening, Maatschappelijke doeleinden en zo verder.



Wijzigingen op de plankaart 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld.

Bij de bestemming Kantoor is tot nu toe in geen enkel bestemmingsplan rekening gehouden met een bijbouwzone ten behoeve van opstallen van geringe omvang (zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling). Bij ieder perceel met de bestemming Kantoor is in de reparatieplannen een bijbouwzone opgenomen (bebouwing tot maximaal 65 m²).

Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden zijn de bouwvlakken enigszins gerationaliseerd, omdat de bouwgrenzen volgens het geldende bestemmingsplan zó nauw om de bestaande bebouwing heen liggen, dat nauwelijks ruimte bestaat voor aan- en verbouw van de bestaande bebouwing. De gerationaliseerde bouwvlakken bieden reële bouw mogelijkheden.

Overige wijzigingen plankaart 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld en Molenstraat.

De overige wijzigingen op de plankaart zijn gemotiveerd:

- 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld: op de bladzijden 11 en 12 van de toelichting op het bestemmingsplan;
- 1^e herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o.: op bladzijde 14 van de toelichting;
- 1^e herziening bestemmingsplan Vijverhof: op de bladzijden 6 en 7 van de toelichting.

In het algemeen dragen deze wijzigingen bij aan vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de opstallen en de flexibiliteit van het bestemmingsplan, vooral bij de bestemming Woondoeleinden.

Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen van de voorschriften is gegeven in het hoofdstuk "Wijziging voorschriften" van dit reparatieplan.



Wijzigingen Plankaart.

Verder is de plankaart van het bestemmingsplan "Vijverhof" gewijzigd ten behoeve van:

1. het wijzigen van het bouwvlak Fazant 4 t/m 30 (even nummers) met de mogelijkheid om ter plaatse van de garage in twee bouwlagen te bouwen;
2. het wijzigen van de bestemming maatschappelijke doeleinden naar woondoeleinden voor Djalakstraat 20, waarbij het bouwen in twee bouwlagen wordt toegestaan;

Waterhuishouding.

De waterhuishouding heeft geen wijzigingen ondergaan ten gevolge van deze 1^e herziening, zoals besproken met het waterschap de Dommel d.d. april 2007.



De bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- opstellen voorontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging bestemmingsplan voor inspraak; toezending bestemmingsplan aan overleginstaties en PPC;
- opnemen van reacties van inspraak en overleg in bestemmingsplan;
- 1^e terinzagelegging (ontwerp), met mogelijkheid tot inbrengen van zienswijzen;
- vaststelling bestemmingsplan door de raad;
- 2^e terinzagelegging (vastgesteld plan), met mogelijkheid tot het inbrengen van bedenkingen bij GS;
- goedkeuring bestemmingsplan door GS;
- 3^e terinzagelegging (goedgekeurd plan), met mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State (ABvRS).

Inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en beroep

Er zijn vier momenten, waarop de bevolking en andere belanghebbenden op een bestemmingsplan kunnen reageren:

- tijdens de inspraakprocedure: door het geven van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie;
- tijdens de 1^e terinzagelegging: door het inbrengen van een mondelinge of schriftelijke zienswijze bij de raad;
- tijdens de 2^e terinzagelegging: door het inbrengen van bedenkingen bij GS;
- tijdens de 3^e terinzagelegging: door het instellen van beroep bij de ABvRS.

Deze momenten worden door de gemeente tijdig in publicaties aangekondigd.



Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie (overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985).

Onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het overleg met diensten van rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn. Daarnaast wordt aan de Provinciale Planologische Commissie om een advies gevraagd. In deze commissie zijn diensten van Rijk en provincie betrokken.

Uitkomsten vooroverleg.

De 1^e herziening van het bestemmingsplan Vijverhof is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 10 oktober 2007. Het advies, vervaardigd door de PPC en de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 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, 3-Hertogenbosch
Corr. adrs: Postbus 9015A, 5200 MC 3-Hertogenbosch
Tel. 075-681-26-31/680-88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

19 OKT 2007

Ons kenmerk : nr. 1299477/1337364
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 10 oktober 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "1"
herziening Schoonveld, Molenstraat
e.o. en Vijverhof en aanvullend
verzoek m.b.t. toepassing artikel 19,
2 WRO 1^o herziening Schoonveld

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

GEMEENTE VUGHT

Werkproces:

ontv.: 19 OKT. 2007

Post in nr.:

afd.: ruimte


kopie:

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 13 september 2007 behandeld in haar vergadering van 10 oktober 2007.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

PPC81/1299477ppc

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.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 1

Provincie Noord-Brabant

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

GEMEENTE VUGHT
Wedproces

VERZONDEN

SEP 2007

ontv.: - 1 OKT. 2007

Post in nr.:

afnl.: *Ruimte* kopie:

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof en aanvullend verzoek m.b.t. toepassing artikel 19, 2 WRO 1^e herziening Schoonveld

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

13 september 2007

Ons kenmerk

1299477 /1330468

Uw kenmerk

Ruimte/WC/uit/07-04905

Contactpersoon

M. Greidanus

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

073-6812371

Fax

073-6123610

Bijlage(n)

-

Email

mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 10 mei 2007, ontvangen op 14 mei 2007, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een principe-uitspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan "1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof" aanvullend verzoek m.b.t. toepassing artikel 19, 2 WRO 1^e herziening Schoonveld.

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 10 oktober 2007.

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

Mocht het onderstaande directie-advies 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.

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



Provincie Noord-Brabant

1. Planbeschrijving.

Voorliggende plannen zijn reparatieplannen ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. Deze reparatieplannen zijn noodzakelijk omdat aan onderdelen van de bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof goedkeuring is onthouden. Daarnaast zijn in de plannen ambtshalve wijzigingen aangebracht die meer mogelijkheden geven voor vrijstellingen van planvoorschriften en wijziging van bestemmingen. Het aanvullende verzoek m.b.t. toepassing van art. 19 lid 2 vooruitlopende op het bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld, betreft de realisering van Hoek Esschestraat/van Rijkevorselstraat. Het bouwplan betreft de realisering van 12 sociale huurwoningen.

Datum

13 september 2007

Ons kenmerk

1299477 /1330468

2. Toets aan het vigerende beleid.

Voorontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld en 1^e herziening Molenstraat

Enerzijds betreft de herziening van beide plannen een artikel 30 WRO-plan n.a.v. onthouding van goedkeuring aan een aantal plandelen door GS. Anderzijds is door de gemeente een aantal ambtshalve wijzigingen in deze eerste herziening meegenomen.

In de 1^e herziening van beide plannen is op correcte wijze tegemoet gekomen aan de eerdere onthouding van goedkeuring door GS. De betreffende plandelen in plan Schoonveld zijn op een wijze aangepast die volledig tegemoetkomt aan het GS-besluit van 26 april 2005. Een van deze plandelen betreft Hoek Esschestraat/van Rijkevorselstraat. Bij brief van 21 mei 2007 heeft de gemeente de PPC aanvullend verzocht om toepassing van artikel 19 lid 2 WRO. Omdat de artikel 30 WRO-reparatie tegemoetkomt aan het GS-besluit komt dit plandeel in aanmerking voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

De betreffende plandelen in plan Molenstraat zijn ook op een wijze aangepast dat tegemoet wordt gekomen aan het GS-besluit van 6 december 2005 en n.a.v. onthouding van goedkeuring door de Raad van State.

De ambtshalve wijzigingen in beide plannen hebben betrekking op uitbreiding van vrijstellingsmogelijkheden, versoepeling van wijzigingsbevoegdheden, wijziging van bebouwingsregels binnen de bestemming woondoeleinden en een aantal wijzigingen op de plankaart. In de plannen wordt samengevat waar de ambtshalve wijzigingen betrekking op hebben. De Directie mist echter een onderbouwing/toelichting op de wijzigingen. Ook wordt niet duidelijk of en hoe de wijzigingen passen binnen de ruimtelijke structuur van Schoonveld en Molenstraat.

2/2



Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 2 van 5

Provincie Noord-Brabant

Dit terwijl in de voorschriften van de plannen is opgenomen dat de wijzigingen of vrijstellingen kunnen worden toegepast onder de voorwaarde dat het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord. Een dergelijk algemeen criterium kan alleen betekenis hebben als de gemeente in de toelichting van het plan duidelijk beschrijft wat dat stedenbouwkundig beeld is. De Directie adviseert u de wijzigingen en vrijstellingen te onderbouwen en in de toelichting van beide plannen verduidelijking te geven over het stedenbouwkundig beeld of de ruimtelijke structuur van het gebied Schoonveld en Molenstraat. (Cat. II)

Datum
13 september 2007
Ons kenmerk
1299477 /1330468

Verkleining LPG hindercirkel Schoonveld.

Op pagina 11 is beschreven dat de plankaart zodanig gewijzigd is dat de hinderzone LPG van 80 en 25 meter is verkleind naar respectievelijk 45 en 25 meter. Op de plankaart wordt bij de aanduidingen gesproken van hindercirkel LPG en individueel risico. Dit zijn verouderde begrippen en moet vervangen worden door de 'plaatsgebonden risicocontour'. In het plan wordt de plaatsgebonden risicocontour niet onderbouwd. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan op 45 meter vanaf het vulpunt liggen maar dit is afhankelijk van de zogenaamde doorzet van het LPG-station. Indien de doorzet minder dan 1500 m³ per jaar bedraagt dan ligt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} op een afstand van 25 meter tot het vulpunt. De gemeente wordt verzocht conform de systematiek van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende regeling de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren te motiveren. (Cat. II)

Voorontwerp-bestemmingsplan 1* herziening Vijverhof

Eenzijds betreft deze herziening een artikel 30 WRO-plan n.a.v. onthouding van goedkeuring aan een aantal plandelen door GS d.d. 27 juni 2006. Anderzijds is door de gemeente een aantal ambtshalve wijzigingen in deze eerste herziening meegenomen.

Het artikel 30 WRO-plan is een aanmerkelijke verbetering ten opzichte van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden. In het GS-besluit van 27 juni 2006 wordt onder meer aangegeven dat de gemeente in een artikel 30 WRO-plan qua bebouwingsregeling aan moet sluiten bij het bouwplan waar GS op 6 december 2005 (nr. 1136070) een verklaring van geen bezwaar voor hebben verleend.

In onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen, behoudens ten aanzien van de bouwhoogten van het complex. Zo is in het bouwplan waar een verklaring van geen bezwaar voor is verleend, tussen het woonzorgcentrum en het blok van aanleunwoningen evenwijdig aan het Wildpad, aan de zijde van de Molenrijnselaan bebouwing in slechts één bouwlaag voorzien. Deze beperkte bebouwing in één bouwlaag maakt het mogelijk vanaf de Molenakker de monumentale bomen te blijven beleven ondanks de u-vorm van het complex.

3/3



Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 3 van 5



Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan kent hier echter een maximale bouwhoogte van 5 meter waarbij bebouwing in twee bouwlagen is toegestaan. Verder is in de bouwblokken op de plankaart een maximale hoogte van 15 meter toegestaan, terwijl in het bouwplan waar een verklaring van geen bezwaar voor is verleend slechts op een beperkt gedeelte een hoogteaccent van 15 meter ligt. De Directie adviseert u ten aanzien van de bouwhoogten een regeling op te nemen die aansluit bij het bouwplan waarvoor een verklaring van geen bezwaar is verleend op 6 december 2005 (nr. 1136070). (Cat. II)

Datum
13 september 2007
Ons kenmerk
1299477 /1330468

De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op uitbreiding van vrijstellingsmogelijkheden, versoepeling van wijzigingsbevoegdheden, wijziging van bebouwingsregels binnen de bestemming woondoelinden en een tweetal wijzigingen op de plankaart.

Op blz. 5 t/m 7 staat samengevat waar de ambtshalve wijzigingen betrekking op hebben. De ambtshalve wijzigingen op de plankaart worden in de plantoelichting niet onderbouwd c.q. gemotiveerd. De Directie vraagt u de onderbouwing in relatie met de inpasbaarheid in het stedenbouwkundig beeld toe te voegen aan het plan (Cat. II) (zie ook de opmerkingen bij de plannen Schoonveld en Molenstraat)

3. Conclusie.

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

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

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2 voor de bouwlocatie Hoek Eschestraat/van Rijkevorsselstraat. Voor het overige gebied biedt dit Directieadvies geen basis voor toepassing van artikel 19 lid 2.

Nog even wachten

Wij wijzen u erop, dat in de categoricaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-Inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO.

Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.

4/4

Provincie Noord-Brabant

Datum

13 september 2007

Ons kenmerk

1299477 / 1330468

Niet te gebruiken na...

Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categorieaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

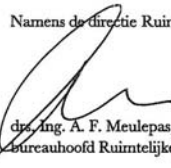
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie 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,



drs. Ing. A. F. Meulepas,
Bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost.



Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro voorontwerp bestemmingsplannen 1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof.

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 10 mei 2007 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. Inspectie Milieuhygiëne, Regionaal inspecteur Noord-Brabant;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Stichting Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
9. Nederlandse Spoorwegen Commercie, 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.

1a. Advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (brief van 13 september 2007).

Voorontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld en 1^e herziening Molenstraat.

De directie is van mening dat in de 1^e herziening van beide plannen op correcte wijze tegemoet is gekomen aan de eerdere onthouding van goedkeuring door GS. De betreffende plandelen in plan Schoonveld zijn op een wijze aangepast die volledig tegemoetkomt aan het GS-besluit van 26 april 2005. Een van deze plandelen betreft de hoek Esschestraat/van Rijckevorselstraat. Bij brief van 21 mei 2007 heeft de gemeente de PPC aanvullend verzocht om toepassing van artikel 19 lid 2 WRO. Omdat de artikel 30 WRO-reparatie tegemoetkomt aan het GS-besluit komt dit plandeel in aanmerking voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

De betreffende plandelen in plan Molenstraat zijn ook op een wijze aangepast dat tegemoet wordt gekomen aan het GS-besluit van 6 december 2005 en n.a.v. onthouding van goedkeuring door de Raad van State.

De ambtshalve wijzigingen in beide plannen hebben betrekking op uitbreiding van vrijstellingsmogelijkheden, versoepeling van wijzigingsbevoegdheden, wijziging van bebouwingsregels binnen de bestemming woondoeleinden en een aantal wijzigingen op de plankaart. In de plannen wordt samengevat waar de ambtshalve wijzigingen betrekking op hebben. De Directie mist echter een onderbouwing/toelichting op de wijzigingen. Ook wordt niet duidelijk of en hoe de wijzigingen passen binnen de ruimtelijke structuur van Schoonveld en Molenstraat. Dit terwijl in de voorschriften van de plannen is opgenomen dat de wijzigingen of vrijstellingen kunnen worden toegepast onder de voorwaarde dat het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord. Een dergelijk algemeen criterium kan alleen betekenis hebben als de gemeente in de toelichting van het plan duidelijk beschrijft wat dat stedenbouwkundig beeld is. De Directie adviseert het college van B en W de wijzigingen en vrijstellingen te onderbouwen en in de toelichting van beide plannen verduidelijking te geven over het stedenbouwkundig beeld of de ruimtelijke structuur van het gebied Schoonveld en Molenstraat. (Cat. II)

Reactie van het college van B en W:

Ten aanzien van het plandeel hoek Esschestraat/Van Rijkevorselstraat.

De Woningstichting Ons Bezit heeft haar plan voor de bouw van 12 appartementen met parkeergarage ingetrokken. De noodzaak tot toepassing van artikel 19, lid 2 WRO is daarmee komen te vervallen. Op de plankaart is ter plaatse van de oorspronkelijke bouwlocatie de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van meergezinshuizen, in drie lagen, met de rooilijn aan de straatzijde in het verlengde van de bestaande rooilijnen aan de Esschestraat/Van Rijkevorselstraat.

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen in de planvoorschriften (in hoofdzaak en geldend voor alle reparatieplannen).

Wijziging in de voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden.

Het schrappen van de bepaling dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (artikel 7, lid B, sub b.2).

Eigenlijk was de bepaling in de voorschriften opgenomen om woningsplitsing te voorkomen. Dit splitsingsverbod is nu opgenomen in lid B, sub a.

Deze bepaling is typisch een bepaling geschreven voor een beheersplan. Ontwikkelingen zijn dan niet mogelijk, bijvoorbeeld het inpassen van een nieuwbouwplan in een beheersplan. Het realiseren van een bouwtitel, op grond van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van het oprullen van een gat in een bouwstrook, is dan evenmin mogelijk.

Het toevoegen van de bepaling dat een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, bij de bepaling van het aantal bouwlagen buiten beschouwing wordt gelaten (artikel 7, lid B, sub b.3)

Bij sommige bouwvoorwaarden is sprake van een zodanig kapconstructie, dat een ruimte ontstaat die volgens het Bouwbesluit als verblijfsruimte kan worden aangemerkt. Daarvan is sprake bij een ruimte met een vrije boogte van 2,60 meter, een breedte van 1,8 meter en een oppervlakte van 5 meter. In het bouwvlak mag – standaard - in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd. Deze verblijfsruimte in de kap wordt, zonder deze toegevoegde bepaling, aangemerkt als extra bouwlaag.

Het toevoegen van de bepaling dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 14 meter (artikel 7, lid B, sub b.7).

Binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw mag in niet meer dan twee bouwlagen plus kap worden gebouwd. In sommige gevallen, bij een bouwvlak van forse afmetingen, is het noodzakelijk aan de maximale bouwhoogte een limiet te stellen, hetgeen in het reparatieplan is gebeurd.

Het schrappen van de bepaling: "Indien een hoofdgebouw, op het moment van de terinzagelegging van het plan, met een plat dak is afgedekt mag de bestaande situatie niet gewijzigd worden." (artikel 7, lid B, sub b.8).

In de dagelijkse praktijk komt het meermalen voor, dat de eigenaar van een bungalow de gemeente verzoekt een kap op zijn bungalow te mogen bouwen. De eerste drie bestemmingsplannen (Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof) staan een dergelijke kap niet toe, ook als daar geen bijzondere planologische of stedenbouwkundige overwegingen aan ten grondslag liggen, ook als de omgeving reeds bestaat uit woningen met twee bouwlagen plus kap.

Het schrappen van de bepaling dat het bijbouwvlak bij vrijstaande woningen aan één zijde over een breedte van 3 meter, gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens, niet mag worden bebouwd (artikel 7, lid B, sub c.2).

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het perceel aan weerszijden met bijbouwen te bebouwen. Het is een weloverwogen keuze geweest de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zo ruim mogelijk te houden. Waar in verband met de stedenbouwkundige situatie ter plaatse beperking van het bijbouwen binnen één zijde van het hoofdgebouw noodzakelijk is, geeft de plankaart dat aan.

Het verhogen van de bijbouwmogelijkheden: bij vrijstaande woningen tot ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak (was: 75%) en bij bijgeschakelde en aaneengesloten woningen tot ten hoogste 125% (was: 100%), in beide gevallen met de restrictie dat niet meer dan 50% van het bijbouwvlak mag worden bebouwd (artikel 7, lid B, sub c.2).

Voor verhoging van de bijbouwmogelijkheden is gekozen omdat met name in het centrum van Vught sprake is van relatief kleine bouwvlakken in combinatie met diepe achtertuinen.

Om te voorkomen dat deze regeling tot een fundamentele wijziging c.q. aantasting van het stedenbouwkundig karakter van de respectievelijke plangebieden leiden zal in de reparatieplannen aan dit sublid de beperking worden toegevoegd, dat de oppervlakte van het bijbouwvlak nooit meer dan 300 m² mag bedragen.

Het toestaan van ondergronds bouwen binnen het bijbouwvlak (artikel 7, lid B.c.7).

Ondergronds bijbouwen binnen het bouwvlak was reeds toegestaan. Door deze aanvulling in de voorschriften is ondergronds bouwen ook binnen het bijbouwvlak, onder dezelfde dieptebeperingen, toegestaan.

Het toevoegen van vrijstellingsmogelijkheden voor:

- het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid;
- het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw;
- het toestaan van een dakterras op een plat dak;
- het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak;
- het toestaan van een extra bouwlaag (artikel 7, lid F, sub 7 t/m 11).

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid.

Standaard mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de naar de weg gekeerde bouwgrans en/of de bijbouwgrans niet meer bedragen dan 1,00 meter. Vanuit veiligheidsoverwegingen wordt in de praktijk verzocht om het bouwen van erfafscheidingen op de hoek van het bouwperceel. Er zijn twee manieren om het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid mogelijk te maken: via een aanduiding op de plankaart (op die plaatsen waar dat verkeersoverwegingen of belangen van derden verantwoord is) of via een binnenplanse vrijstelling. Een vrijstelling geeft de meeste flexibiliteit en de

mogelijkheid om ad hoc tot een belangenafweging te komen. Daarom is voor deze vrijstellingsmogelijkheid gekozen.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw.

De bouwvoorschriften regelen de maximale en minimale hellingshoek van de dakbelling. Denkbaar is dat een architect met een ontwerp komt waarin sprake is van een afwijkende kap die het profiel van het woningblok niet verstoort of niet leidt tot een aantasting in het totaalbeeld in het woonblok. De opgenomen vrijstellingsbevoegdheid maakt dit mogelijk.

De vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een dakterras op een plat dak.

Deze kan uit de voorschriften worden geschrapt, omdat de rechtbank van 's-Hertogenbosch bij uitspraak van 17 juli 2007 heeft beslist dat het uitbouwen van het dak als dakterras niet moet worden beschouwd als het creëren van een extra bouwlaag, omdat het dakterras niet aan de bovenzijde wordt begrensd.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak.

Verhoging van het wooncomfort staat in een bestemmingsplan, dat vooral het karakter heeft van een beheersplan, voorop. Het toestaan van een grotere bouwdiepte, over twee lagen, kan in een historisch gegroeide situatie een grote impact hebben. Vandaar dat gekozen is voor het toestaan middels vrijstelling van een grotere bouwdiepte tot maximaal 10 meter.

Het toevoegen van een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een extra bouwlaag.

In sommige situaties is sprake van hoofdbouwmassa's met een geringe bouwdiepte (7 meter). De ruimtewinst kan in een dergelijk hoofdgebouw slechts worden bereikt in de hoogte, door een doortrekken van de muren onder de kap zodanig dat feitelijk op de vroegere zolderverdieping een extra bouwlaag ontstaat. In gevallen, waarin de gemeente in dezelfde woonstraat meermalen een dergelijk uitbreiding van de hoofdbouwmassa in de hoogte heeft toegestaan, zou het van willekeur getuigen aan deze mogelijkheid plotseling een einde te maken. Regulering via binnenplanse vrijstelling geeft de gemeente de mogelijkheid daaraan een maat te stellen en ongewenste situaties te voorkomen.

Vershillende van de genoemde vrijstellingen zijn alleen mogelijk indien het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord. In de toelichting van de bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof is dit stedenbouwkundig beeld per wijk duidelijk omschreven. Deze omschrijving hoeft in de reparatieplannen niet te worden herhaald.

Het stedenbouwkundig beeld wordt, in zijn algemeenheid, bepaald door de volgende factoren:

- de samenhang in de bebouwing;
- een goede relatie tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede relatie tussen hoogte en breedte van bebouwing;
- samenhang in bouwvorm en architectonisch beeld;
- de woonsituatie;
- de privacy van omwonenden;
- dag-/zonlichttoetreding;
- de relatie tussen de bouwdiepten van naburige woningen.

Het wijzigen van de voorwaarden in verband met de wijzigingsbevoegdheid (wijziging van een niet-woonbestemming in een woonbestemming).

Het veranderen van de voorwaarden in verband met de wijzigingsbevoegdheid is noodzakelijk gebleken, omdat onderzoek naar milieuhygiënische belemmeringen kan worden beperkt tot onderzoek dat noodzakelijk is voor de uitvoering van een wijzigingsplan. Bovendien is de koppeling met de bouwvoorschriften van de bestemming Woandoelinden geschrapt. Bouwvlak, bijbouwvlak, bouwhoogte,

kapvorm, aantal en soort woningen behoren onderdeel van het wijzigingsplan te zijn en niet te worden bepaald door de toevallige bouwmogelijkheden binnen de geldende bestemming (niet-woonbestemming). Daarbij dient wel zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bouwvoorschriften van de bestemming Woondoel-einden.

De wijzigingen in de voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoel-einden hebben hun doorwerking in de voorschriften met betrekking tot de overige bestemmingen, zoals Detailhandel, Dienstverlening, Maatschappelijke doeleinden en zo verder.

Wijzigingen op de plankaart 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld.

Bij de bestemming Kantoor is tot nu toe in geen enkel bestemmingsplan rekening gehouden met een bijbouwzone ten behoeve van opstellen van geringe omvang (zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling). Bij ieder perceel met de bestemming Kantoor is in de reparatieplannen een bijbouwzone opgenomen (bebouwing tot maximaal 65 m²).

Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden zijn de bouwvlakken enigszins gerationaliseerd, omdat de bouwgrenzen volgens het geldende bestemmingsplan zo nauw om de bestaande bebouwing heen liggen, dat nauwelijks ruimte bestaat voor aan- en verbouw van de bestaande bebouwing. De gerationaliseerde bouwvlakken bieden reële bouwmogelijkheden.

Overige wijzigingen plankaart 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld en Molenstraat.

De overige wijzigingen op de plankaart zijn gemotiveerd:

- *1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld: op de bladzijden 11 en 12 van de toelichting op het bestemmingsplan;*
- *1^e herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o.: op bladzijde 14 van de toelichting;*
- *1^e herziening bestemmingsplan Vijverhof: op de bladzijden 6 en 7 van de toelichting.*

Verkleining LPG hindercirkel Schoonveld.

Op pagina 11 is beschreven dat de plankaart zodanig gewijzigd is dat de hinderzone LPG van 80 en 25 meter is verkleind naar respectievelijk 45 en 25 meter. Op de plankaart wordt bij de aanduidingen gesproken van hindercirkel LPG en individueel risico. Dit zijn verouderde begrippen en moeten vervangen worden door de 'plaatsgebonden risicocontour'. In het plan wordt de plaatsgebonden risicocontour niet onderbouwd. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ kan op 45 meter vanaf het vulpunt liggen maar dit is afhankelijk van de zogenaamde doorzet van het LPG-station. Indien de doorzet minder dan 1500 m³ per jaar bedraagt dan ligt de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁵ op een afstand van 25 meter tot het vulpunt. De gemeente wordt verzocht conform de systematiek van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende regeling de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren te motiveren. (Cat. II)

Reactie van het college van B en W:

Met ingang van 11 november 2007 is de LPG en daarmee de noodzaak tot het aangeven van een hindercirkel op de plankaart vervallen. Er is een saneringssituatie ontstaan door de aanwezigheid van een woning binnen 25 meter van het vulpunt, namelijk de woning op het perceel Esschestraat 125. In de toelichting op het bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de saneringssituatie.

Voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Vijverhof

Eenzijds betreft deze herziening een artikel 30 WRO-plan n.a.v. onthouding van goedkeuring aan een aantal plandelen door GS d.d. 27 juni 2006. Anderzijds is door de gemeente een aantal ambtshalve wijzigingen in deze eerste herziening meegenomen.



De directie is van mening dat het artikel 30 WRO-plan een aanmerkelijke verbetering is ten opzichte van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden. In het GS-besluit van 27 juni 2006 wordt onder meer aangegeven dat de gemeente in een artikel 30 WRO-plan qua bebouwingsregeling aan moet sluiten bij het bouwplan waar GS op 6 december 2005 (nr. 1136070) een verklaring van geen bezwaar voor hebben verleend. In onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen, behoudens ten aanzien van de bouwhoogten van het complex. Zo is in het bouwplan waar een verklaring van geen bezwaar voor is verleend, tussen het woonzorgcentrum en het blok van aanleunwoningen evenwijdig aan het Wildpad, aan de zijde van de Molenrijnselaan bebouwing in slechts één bouwlaag voorzien. Deze beperkte bebouwing in één bouwlaag maakt het mogelijk vanaf de Molenakker de monumentale bomen te blijven belevend ondanks de u-vorm van het complex. Het voorontwerpbestemmingsplan kent hier echter een maximale bouwhoogte van 5 meter waarbij bebouwing in twee bouwlagen is toegestaan. Verder is in de bouwblokken op de plankaart een maximale hoogte van 15 meter toegestaan, terwijl in het bouwplan waar een verklaring van geen bezwaar voor is verleend slechts op een beperkt gedeelte een hoogteaccent van 15 meter ligt. De Directie adviseert het college van B en W ten aanzien van de bouwhoogten een regeling op te nemen die aansluit bij het bouwplan waarvoor een verklaring van geen bezwaar is verleend op 6 december 2005 (nr. 1136070). (Cat. II)

Reactie van het college van B en W:

De maximale bouwhoogte van de bebouwing tussen het woonzorgcentrum en de aanleunwoningen bedraagt 5 meter. Daarbij is rekening gebonden met de hoogte van één bouwlaag, die binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden maximaal 4,00 meter mag bedragen. Daarenboven dient rekening te worden met onderdelen van het bouwwerk, zoals luchtbehandelingsinstallaties.

Op de plankaart zal ter plaatse van deze bebouwing tevens de aanduiding worden aangebracht dat in niet meer dan één bouwlaag mag worden gebouwd.

Het college van B en W vindt de beperking van de bouwhoogte tot de hoogte van het bouwplan, waarvoor een verklaring is verleend, al te rigide. Het college wil niet bij de eerst noodzakelijke aanpassing van de bebouwing op de maximale hoogte volgens het bouwplan stuiten.

Over deze aanpassing van het bestemmingsplan Vijverhof heeft overleg plaatsgevonden met de dienst ROH, die heeft bericht akkoord te gaan met het vastleggen van de maximale bouwhoogte tussen woonzorgcentrum en aanleunwoningen tot één bouwlaag. Op de plankaart zal bovendien een aanduiding worden opgenomen in verband met de maximale bouwhoogte. Deze bedraagt 5 meter (bestaande situatie).

De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op uitbreiding van vrijstellingsmogelijkheden, versoepeling van wijzigingsbevoegdheden, wijziging van bebouwingsregels binnen de bestemming woondoeloeinden en een tweetal wijzigingen op de plankaart.

Op blz. 5 t/m 7 staat samengevat waar de ambtshalve wijzigingen betrekking op hebben. De ambtshalve wijzigingen op de plankaart worden in de plantoelichting niet onderbouwd c.q. gemotiveerd. De Directie vraagt het college van B en W de onderbouwing in relatie met de inpasbaarheid in het stedenbouwkundig beeld toe te voegen aan het plan (Cat. II) (zie ook de opmerkingen bij de plannen Schoonveld en Molenstraat)

Reactie van het college van B en W:

Voor dit onderdeel van onze reactie verwijzen wij naar onze toelichting op de ambtshalve wijzigingen in de bestemmingsplannen 1^e herziening Schoonveld en Molenstraat e.o.

De directie adviseert het college van B en W de plannen verder in procedure te nemen en de in het advies gemaakte opmerkingen daarbij mee te nemen.

1b. Provinciale Planologische Commissie (brief van 10 oktober 2007).

De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft omtrent de ontwerp bestemmingsplannen advies gevraagd van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. De Commissie adviseert conform het dienstadvies.

2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid (brief van 24 mei 2007).

De Eerstaanwezende Ingenieur Directie Zuid deelt na bestudering van de voorontwerp bestemmingsplannen mee dat de plannen hem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3. VROM-inspectie, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in het plan is verwerkt door de provincie worden uitgevoerd.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief van 18 mei 2005).

Geen reactie ontvangen.

7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen.

8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brief van 28 juni 2007).

De Hoofdingenieur Directeur (HID) geeft het college van B en W een compliment geven voor de wijze waarop het college de "bouwgrens verkeersdoeleinden (vrijwaringszone)" in de plannen heeft opgenomen. De HID verzoekt het college een soortgelijke passage ook in volgende ruimtelijke plannen van de gemeente op te nemen waar het de rijkswegen betreft.

In alle drie de plannen wordt binnen de bestemming Verkeersdoeleinden in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid gecreëerd ten behoeve van het plaatsen van masten voor telecommunicatie en alarmering. De HID adviseert het college van B en W in de voorschriften onder lid F op te nemen dat overleg met Rijkswaterstaat benodigd is voor zover het gaat om plaatsing van masten op gronden in de directe nabijheid van de Rijksweg 65.



Voor het bestemmingsplan Schoonveld gaat het dan om artikel 19, voor bestemmingsplan Molenstraat om artikel 18 en in het bestemmingsplan Vijverhof om artikel 14.

De HID wenst het college van B en W succes bij de verdere planvorming en verzoekt het college om toezending van het Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro zodra de bestemmingsplannen als ontwerp bestemmingsplannen ter inzage worden gelegd.

Reactie van het college van B en W:

"In de directe nabijheid van Rijksweg N65" kan eng en ruim worden uitgelegd. In de voorschriften zal daarom aansluiting worden gezocht bij de vrijwaringszone Verkeersdoeleinden.

Het college van B en W zal de door de HID Rijkswaterstaat gewenste aanvullingen in de planvoorschriften opnemen en zorg dragen voor toezending van het Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro.

9. Nederlandse Spoorwegen (brief van 14 juni 2007).

De voorontwerp bestemmingsplannen geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

10. ProRail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid (brief van 28 april 2005).

Heeft op 21 mei 2007 mondeling gereageerd. De plannen zien er uitstekend uit en geven geen aanleiding tot een schriftelijke reactie. Alleen Vijverhof ligt niet bij een spoor. Weinig gemeenten maken op deze wijze werk van reparatie van bestemmingsplannen.

11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij (brief van 25 mei 2007).

Geeft een positief advies voor alle drie de voorontwerp bestemmingsplannen. Heeft geen opmerkingen of aanmerkingen.



Het college van B&W besluit:

1. de voorontwerp bestemmingsplannen 1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
2. de aangepaste bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 29 januari 2008.

Mij bekend,
De secretaris,



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



Inspraak.

De 1^e herziening van het bestemmingsplan Vijverhof heeft als voorontwerp vanaf 9 mei 2007 gedurende 6 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Gezien de aard van het bestemmingsplan, zijnde een 1^e herziening, is geen inspraakbrochure verspreid onder de inwoners van Vijverhof en is geen inspraakavond gehouden. Wel zijn al degenen die een inspraakreactie, een zienswijze of een bedenking tegen het bestemmingsplan hebben ingesteld uit punt van zorgvuldigheid op de hoogte gebracht van de terinzagelegging in het kader van de inspraak.

Gedurende de inspraakperiode zijn 11 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties naar aanleiding van de reparatieplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof ontvangen. 2 Inspraakreacties hebben betrekking op het reparatieplan Vijverhof. Het eindverslag van de inspraak is op de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.



Eindverslag inspraakprocedure.

Inleiding.

De gemeenteraad heeft voor de wijken Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof bestemmingsplannen vastgesteld. Het college van Gedeputeerde Staten keurde deze bestemmingsplannen op hoofdlijnen goed. De onderdelen, waaraan goedkeuring is onthouden, dienen via reparatie van de bestemmingsplannen te worden herzien. In de herzieningsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof zijn ook ambtshalve wijzigingen aangebracht die meer mogelijkheid geven voor vrijstelling van planvoorschriften en wijziging van bestemmingen. De bestemmingsplannen doorlopen de procedure die ook wettelijk is voorgeschreven voor de bestemmingsplannen die aan de herzieningsplannen ten grondslag liggen. Dat betekent, dat voor de herzieningsplannen een inspraakprocedure is gestart. De herzieningsplannen hebben vanaf 9 mei tot en met 27 juni 2007 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris Van Rooijstraat 1 te Vught. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om zijn of haar reactie kenbaar te maken over deze plannen.

Onderstaan wordt verslag gedaan van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties tijdens de inspraaktermijn.

Mondelinge en schriftelijke inspraakreacties.

Tijdens de inspraaktermijn zijn de volgende mondelinge en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

1. De heer H.C.W. Boselie, Geerstraat 5, 5262 CK, Vught (mondelinge inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).
Belanghebbende heeft een bouwvergunning aangevraagd voor een verdieping plus kap op zijn bungalow aan de Geerstraat.
Het geldende bestemmingsplan Schoonveld zit het bouwplan in zoverre in de weg, dat de kap volgens de geldende bouwvoorschriften niet mogelijk is. Volgens de geldende voorschriften mag een hoofdgebouw, indien dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met een plat dak is afgedekt, niet met een kap worden afgedekt. Dit voorschrift over de verplichte platte afdekking wordt blijkens het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld uit de voorschriften verwijderd.
Er is vertraging in de bouwplanprocedure ontstaan door de volgende oorzaken:
 - discussie over de energieprestatiecoëfficiënt-berekening heeft tot vertraging in het aanleveren van gegevens geleid (de EPC-berekening is volgens de regels alleen van toepassing bij nieuwbouw, terwijl in casu sprake is van uitbreiding van bestaande bouw);
 - belanghebbende heeft na een eerdere weigering € 2705 leges moeten betalen; hem is toegezegd dat dit bedrag zal worden verrekend bij de definitieve vergunning;

- aan belanghebbende is bij brief van 3 mei 2007 bericht dat zijn bouwaanvraag wegens ontbrekende gegevens niet in behandeling wordt genomen en dat hij verplicht wordt opnieuw een aanvraag om bouwvergunning in te dienen;
- bij brief van 11 mei heeft de adviseur van belanghebbende, de heer J. de Wit, de ontbrekende gegevens alsnog toegezonden.

Belanghebbende wacht al lang op een vergunning en vraagt zich af of het nodig is de procedure van voren van af te beginnen en of hij opnieuw leges moet betalen.

Belanghebbende wil zijn woning graag zo spoedig mogelijk verbouwen en vraagt vriendelijk doch dringend het oude dossier niet af te sluiten en de aanvullende gegevens van zijn adviseur (brief van 11 mei) op hun compleetheid te beoordelen.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende wil zijn bungalow verbouwen tot een reguliere woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. In het bestemmingsplan dat vooraf ging aan het geldende bestemmingsplan Schoonveld kon men in de Geerstraat woningen realiseren van twee bouwlagen met kap. Oorspronkelijk stonden aan de Geerstraat meerdere bungalows. Al deze bungalows zijn inmiddels omgebouwd tot reguliere woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap.

De GBH-methodiek ging oorspronkelijk uit van het strikt vastleggen van de bestaande situatie en die bestond in het geval van Geerstraat 5 uit een bungalow. Achteraf bezien is de GBH-methodiek voor de situatie Geerstraat niet juist geweest. Immers, het is onlogisch dat in één straat alle woningen uit twee lagen met kap bestaan en één woning tot bungalow wordt bestemd, terwijl daar geen bijzondere planologische of stedenbouwkundige overwegingen voor zijn. Omdat ruimtelijke planologisch geen bezwaren bestaan tegen het bouwplan vindt het college van B en W het onnodig belanghebbende op de vaststelling en goedkeuring van het reparatieplan te laten wachten en heeft besloten voor dit bouwplan een vrijstellingsprocedure te volgen. In dat opzicht zal dan ook het voorontwerp bestemmingsplan 1 herziening Schoonveld worden aangepast.*

2. De heer A.F. van den Meerendonk, Helvoirtseweg 161, 5263 EC Vught (mondelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1* herziening Schoonveld).

Belanghebbende woont in een woning (nummer 163) boven een winkel in warmwatertoestellen (installatiebedrijf) met een oppervlakte van 110 m². De winkel wil hij verhuren aan een handelaar in zonnebanken. Bij Bouwen en Wonen is de vergunning geweigerd, omdat Helvoirtseweg 161-163 abusievelijk bestemd is tot Woondoeleinden.

De heer Van de Meerendonk wil boven de winkel blijven wonen. Achter de woning bevindt zich een werkplaats van 175 m², die de heer Van de Meerendonk wil blijven gebruiken om zijn vroegere klanten (van het installatiebedrijf) te blijven bedienen.

De heer Van de Meerendonk is van mening dat hij door de gemeente is gedupeerd en nu zijn winkel niet kan verhuren, omdat de gemeente een fout heeft gemaakt.

Reactie van het college van B en W:

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan Schoonveld is aan het perceel Helvoirtseweg 161-163 abusievelijk de bestemming Woondoeleinden gegeven. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Schoonveld (26 februari 2004) was dit perceel feitelijk in gebruik als detailhandel (met een bedrijfsruimte op de verdieping). De bestemming Woondoeleinden op het perceel Helvoirtseweg 161-163 zal in het ontwerp bestemmingsplan Schoonveld, 1 herziening, worden gewijzigd in Detailhandel.*

Het gebruik van het perceel ten behoeve van een zonnebankstudio is alleen mogelijk indien de bestemming Detailhandel wordt gewijzigd in Dienstverlening, na een desbetreffende verzoek van belanghebbende.

De daaraan verbonden voorwaarden zijn genoemd in artikel 12, lid G.2 (wijzigingsbevoegdheid).

Indien de bestemming Detailhandel via toepassing van wijzigingsbevoegdheid is gewijzigd in Dienstverlening, is het daarna niet meer mogelijk de bestemming Dienstverlening weer te wijzigen in de bestemming Detailhandel. Het perceel Helvoirtseweg 161-163 ligt in het zogenaamde "aanloopgebied" van de Helvoirtseweg. Onder het aanloopgebied wordt verstaan: het gebied tussen de afslag van de Helvoirtseweg van de N65 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

In dit gebied mag volgens het geldende bestemmingsplan Schoonveld geen nieuwe detailhandel worden toegevoegd, omdat in het detailhandelsbeleid van de gemeente Vught wordt uitgegaan van concentratie van detailhandel in het winkelcentrumgebied en van consolidatie van detailhandel aan het Moleneindplein. Dit beleid zou worden doorkruist indien wij vervolgens weer detailhandel in uw bedrijfspand zouden toestaan. In het aanloopgebied staat het college van B en W in de eerste plaats een wijziging van "niet aan wonen gerelateerde" functies in de functie Woondoelinden voor. Daarnaast is beperking van detailhandel in het aanloopgebied van belang voor herstel van de parkeerbalans in dit gebied.

Conclusies:

1. *De verhuur van uw perceel ten behoeve van de vestiging van detailhandel is volgens het geldende bestemmingsplan toegestaan, omdat het gebruik van het perceel als detailhandel reeds aanwezig was op het moment van terinzagelegging van het geldende bestemmingsplan Schoonveld.*
 2. *De bestemming Woondoelinden op het perceel Helvoirtseweg 161-163 dient te worden gewijzigd in de bestemming Detailhandel.*
 3. *De bestemming Detailhandel kan worden gewijzigd in Dienstverlening, mits aan de voorwaarden wordt voldaan die hiervoor zijn genoemd.*
 4. *Na (eventuele) wijziging van de bestemming Detailhandel in Dienstverlening is het niet meer mogelijk de bestemming Dienstverlening in Detailhandel te wijzigen.*
3. De dames E., S. en M. van den Meerendonk, Theresialaan 88, 5262 BP Vught (mondelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).

Belanghebbenden hebben met genoeg kennis genomen van de verkleining van de hindercirkel LPG. Hierdoor bevinden twee van hun woningen zich voortaan buiten deze hindercirkel.

In het bijzonder zijn zij geïnteresseerd in de veranderingen ten aanzien van het perceel Theresialaan 88. Dat dit perceel in kleur in het reparatieplan is opgenomen omdat door de provincie goedkeuring is onthouden aan de aanduiding "studiegebied maatschappelijke doeleinden/ontsluiting/wonen" was voor hen niet duidelijk.

Belanghebbenden hebben drie vragen:

1. Mag binnen de bestemming Bedrijfsdoelinden een hoveniersbedrijf worden opgericht? Staat opgenomen in bijlage 1.
2. Mogen binnen de bestemming Bedrijfsdoelinden, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, drie woningen worden gerealiseerd?
3. Heeft het bebouwingspercentage (50%) betrekking op het hele perceel of alleen het bouwvlak?

Reactie van het college van B en W:

De hindercirkel LPG is in eerste instantie verkleind en met ingang van november 2007 in het geheel niet meer van toepassing, omdat de verkoop van LPG is gestaakt. De hindercirkel LPG zal daarom van de plankaart worden verwijderd. Voorschriften en toelichting zullen worden aangepast.

De bestemmingen van het perceel Theresialaan 88, en de daarbij behorende regelingen, zijn ongewijzigd gebleven. De enige verandering heeft betrekking op het verwijderen van de aanduiding "studiegebied maatschappelijke doeleinden/ontsluiting/wonen" van de plankaart. Deze verwijdering heeft plaatsgevonden omdat deze aanduiding geen juridische status heeft.

Beantwoording van de vragen:

- Ad 1. Een hoveniersbedrijf wordt met name in bijlage 1 genoemd. Bestemmingsplantechnisch gezien is de oprichting van een hoveniersbedrijf mogelijk.*
- Ad 2. Onder nadere voorwaarden mag de bestemming Bedrijfsdoelinden worden gewijzigd in de bestemming Woondoelinden. Een nadere studie moet duidelijk maken of dat ook op deze locatie mogelijk is. Hiervoor dienen de noodzakelijke onderzoeken te worden verricht.*
- Ad 3. Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van 50% heeft betrekking op het bouwvlak. Dit houdt in dat het aangegeven bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd.*

4. De heer en mevrouw W. de Ruiter, Van Miertstraat 5, 5262 XB Vught (schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).
- In de bijbouwregeling binnen de bestemming Woondoeleinden zijn wijzigingen aangebracht omdat er behoefte bestaat aan meer flexibiliteit. De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter. De huidige bijbouw op het perceel Van Miertstraat 5 is hoger dan 5 meter en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. De betreffende bijbouw heeft één bouwlaag met schuine kap en is (o.a. wat betreft de dakhelling) karakteristiek en vanuit architectonisch oogpunt het behouden waard. De dakhelling van de bijbouw is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw.
- Belanghebbenden willen de bijbouw verbouwen/uitbreiden. Belanghebbenden willen de bestaande goothoogte, nokhoogte en dakhelling daarbij handhaven.
- Om de geconstateerde strijdigheid op te heffen en ten behoeve van de gewenste flexibiliteit verzoeken belanghebbenden om wijziging van artikel 7, lid B.c.4 als volgt: "Bijbouwen mogen worden afgedekt met een kap gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5.00 meter, dan wel niet meer dan de bestaande nokhoogte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd".
- Reactie van het college van B en W:*
- 5 Meter nokhoogte is gekozen omdat deze maat in de praktijk het meest gangbaar is. Overschrijdingen daarvan vallen onder het overgangsrecht. Overigens is bij het perceel Van Miertstraat 5 de situatie zo, dat op de plankmaat een extra ruim bouwwak is gegeven omdat sprake is van een vrijstaande woning. De bestaande bijbouw bevindt zich binnen het bouwwak. Binnen het bouwwak mogen ook bijbouwen worden gerealiseerd. Die mogen bestaan uit twee lagen plus kap.*
- Belanghebbenden kunnen niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid in Woondoeleinden die geldt voor het achter het perceel Van Miertstraat 5 gelegen perceel met de bestemming Maatschappelijke doeleinden, in verband met aantasting van het leef- en woonklimaat (zon- en lichttoetreding, privacy, etc.) van belanghebbenden.
- Reactie van het college van B en W:*
- De bevoegdheid om de bestemming Maatschappelijke doeleinden te wijzigen in Woondoeleinden is in algemene zin in het bestemmingsplan opgenomen vanwege de beoogde flexibiliteit, niet om ad hoc ontwikkelingen mogelijk te maken. In een situatie waarin sprake is van een achtererf dat niet ontsloten wordt vanaf de openbare weg, ligt het echter niet voor de hand om de bestemming Maatschappelijke doeleinden te wijzigen in Woondoeleinden.*
- Ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden is overigens in het reparatieplan inhoudelijk niets veranderd.*
5. De heer F.G.J Kuper, Van Rijkevorselstraat 56, 5262 XL Vught (schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).
- De zienswijze van belanghebbende betreft speciaal het onderdeel bebouwing parkeerplaats Esschestraat-hoek van Rijkevorselstraat.
- "Wie A zegt moet ook B zeggen".
- De gedachte achter dit spreekwoord heeft belanghebbende doen besluiten zijn verzet voort te zetten tegen het onzalige plan van de gemeente om de mogelijkheid te openen op bedoelde locatie een in vergelijking met de directe omgeving volstrekt disharmoniserend en voor veel omwonenden visueel storend en veel hinder opleverend gebouw te realiseren. Visueel storend omdat door de bouw van een 15 meter hoog woonblok voor veel omwonenden het uitzicht ernstig wordt belemmerd. Hinder onder meer omdat de parkeerdruk nog meer zal toenemen.



Allereerst moet het belanghebbende van het hart dat de gemeente vanaf het begin duidelijk tekort geschoten is in haar verantwoordelijkheid de diverse belangen in deze in haar besluitvorming te betrekken. Van stonde af aan heeft zij zich verplicht aan de Woningstichting Ons Bezit zonder eerst de diverse belangen te inventariseren en tegen elkaar af te wegen. Een en ander bleek reeds uit de bij de informatiebijeenkomst van 15 november 2003 uitgereikte stukken waarin o.m. wordt vermeld: "Alles in overleg met de gemeente (stedebouwkundig) en welstand (architectonisch tot stand gekomen en goed bevonden)".

Belanghebbende zou zich kunnen voorstellen dat het gemeentebestuur bij het bedenken van een plan voor de bestemming van het parkeerterrein op de voor de hand liggend gedachte zou kunnen komen om zich eens te verdiepen in de ideeën en wenselijkheden die de buurt misschien zou hebben over die bestemming. Het kabinet trekt honderd dagen uit om het land in te gaan alvorens zijn beleidsplannen te concretiseren daarbij ernstig rekening houdend met hetgeen in die communicatie uit het veld naar voren is gebracht. Niet zo de gemeente, die volgens belanghebbende op voorhand al weet wat het beste is voor het volk. Deze bestuurlijke arrogantie is volgens belanghebbende niet meer van deze tijd. Belanghebbende kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente niet op haar schreden wil terugkeren vanwege mogelijke schadeclaims van de kant van de woningstichting en andere bij het plan betrokken belanghebbenden.

Belanghebbende wil puntsgewijze nog enkele opmerkingen maken.

Stedebouwkundige en welstandsbeoordeling.

Het is belanghebbende een raadsel hoe een deskundige welstandscommissie, indien onpartijdig, de situering van dit massale bouwblok als passend in de omgeving kan aanmerken.

Blijkbaar waren er volgens belanghebbende van die zijde toch wel degelijk bedenkingen gezien het feit dat de commissie wenken voor aanpassingen voor het bouwplan heeft gegeven, aanpassingen die o.m. geleid hebben tot verzachting van de massaliteit van de bebouwing ten opzichte van de belendende bebouwing maar overigens op de hardheid ervan weinig invloed hebben gehad. Die massaliteit is volgens belanghebbende juist hetgeen de realisering van het bouwwerk onacceptabel maakt. Een bouwwerk dat met zijn hoogte van 15 meter bijna tweemaal zo hoog is als de op enkele meters afstand gelegen woningen. Hoe dat van een subtiele aansluiting op de aangrenzende bebouwing kan worden gesproken is voor belanghebbende onbegrijpelijk. Blijkbaar bestaan er tegengestelde betekenissen van het woord subtiel. De bewering van het college van B en W dat de individuele waardering over de eigentijdse en vernieuwende bouwkundige creativiteit, die een eye-catcher vormt in de wijk, houdt volgens belanghebbende dan ook impliciet in dat deze visie in deze zeer arbitrair is en het gelijk dus niet bij voorbaat aan de kant van het college van B en W is.

Parkeerdruk.

De situatie van de parkeerdruk ten opzichte van die van 2004, waarop de beoordeling van de parkeerdruk door het college van B en W is gebaseerd, is drastisch gewijzigd. Het autobezit is sindsdien sterk toegenomen en zal in de nabije toekomst volgens belanghebbende zeker verder groeien. Meerdere huishoudens hebben inmiddels twee of meer auto's. Inmiddels bevinden zich een viertal klus- en bouwbedrijfjes in de straat die hun bedrijfsbusjes met aanhangers dag en nacht in de straat parkeren en niet zelden op het plantsoen. Nu al parkeren bovendien veel mensen uit omliggende straten hun auto in de Van Rijckevorselstraat. Vermeerdering met 12 huishoudens op de huidige 20 zal onvermijdelijk een relatief sterke toename van de parkeerdruk met zich brengen, ondanks de aanwezigheid van

een parkeerkelder. Niet iedere bewoner van het woonblok zal overdag, zeker niet bij een frequent gebruik van de auto, telkens zijn voertuig in de parkeerkelder stallen. Voorts zal ook bezoek van familie, vrienden en kennissen, leveranciers, dienstverleners aan senioren, volgens belanghebbende tot een aanmerkelijke toename van het aantal parkeerders leiden.

Visuele hinder.

De aanwezigheid van het omstreden massale woonblok zal voor veel omwonenden het woonklimaat danig bederven. Voor hen zal het uitzicht vanuit hun woning sterk worden beperkt en naar de mening van belanghebbende in enkele gevallen zodanig dat dat op termijn tot psychische schade kan leiden. Het woongenot zal volgens belanghebbende voor velen in ieder geval danig afnemen.

Disharmonie.

Belanghebbende is van mening dat het geplande gebouw disharmonierend moet worden genoemd. Daarmee bedoelt hij dat het visueel absoluut niet past in de wijk en een ware dissonant is in de omgeving. De massaliteit en dominantie van het woonblok verdraagt zich absoluut niet met de kleinschaligheid van de wijk en verstoort in grote mate de intimiteit en het dorpskarakter van de hele omgeving. Het lijkt op een eerste stap naar een verstedelijking van het gebied wat toch geenszins de wens van wijkbewoners zal zijn. De zo aantrekkelijke symmetrie van het stratenplan met de aanwezige groenvoorziening zal volgens belanghebbende in negatieve zin sterk worden doorbroken. Belanghebbende dringt er bij het college van B en W gelet op de aangevoerde bezwaren en argumenten op aan in het belang van een groot aantal burgers van de gemeente het bewuste terrein van de huidige parkeerplaats een bescheidener bestemming te geven, in die zin dat ter plaatse niet meer dan een in de omgeving passende blok van ten hoogste twee woningen zoals in het verleden ook is geweest, gebouwd mag worden. Indien de gemeente toch een gestapeld bouwplan blijft voorstaan dan zodanig dat de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen en hooguit drie bouwlagen plus parkeerkelder mag omvatten.

Reactie van het college van B en W:

De Woningstichting Ons Bezijt heeft haar plan voor de bouw van 12 appartementen met parkeergarage ingetrokken.

Op de plankkaart is ter plaatse van de oorspronkelijke bouwlocatie de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van meergezinshuizen, in drie lagen, met de rooilijn aan de straatzijde in het verlengde van de bestaande rooilijnen aan de Esschestraat/ Van Rijkevorselstraat. Tevens wordt de bouwhoogte beperkt. Daarmee wordt voldaan aan de wens van belanghebbende.

6. De heer R.C.M. van der Zandt en mevrouw S.A. van der Sanden, Martinilaan 25, 5262 BR Vught (schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).

In een telefonisch onderhoud met de heer P. van der Elst hebben belanghebbenden aangegeven dat zij als eigenaren van perceel E 3841, graag een bestemmingsaanpassing wensen.

Sinds 2000 hebben zij getracht tot overeenstemming te komen met Ons Middelbaar Onderwijs en de gemeente Vught om het perceel te verkopen, gelet op de aldaar aanwezige behoefte(n). Helaas zonder resultaat.

Aangezien het perceel is gelegen aan diverse achtertuinen, zijn zij de afgelopen jaren diverse malen benaderd door de eigenaren van deze achtertuinen, met het verzoek een deel van deze grond te kunnen kopen.



Het perceel is thans bestemd als Groenvoorzieningen. Bij gebruik als achtertuin/erf, zijn thans geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van schuttingen toegestaan. Om deze redenen is een bestemmingsaanpassing gewenst. Alle eigenaren van achtertuinen hebben de intentie aan belanghebbenden uitgesproken in aankoop te zijn geïnteresseerd, mits er een bestemmingswijziging kan worden gerealiseerd. Belanghebbenden zijn van mening dat er geen argumenten zijn een dergelijk verzoek niet te honoreren.

Gelet op de vele aanliggende eigenaren wordt er tevens een ontsluiting (voetpad) via de Titus Brandsmalaan opgenomen in de op te maken notariële akte. Dit wordt een akte van mandeligheid met daarin genoemde erfdienstbaarheden. Om het college van B en W een indruk te geven van de verkaveling hebben zij een concepttekening toegevoegd. Indien aansluitende eigenaren geen interesse hebben, worden deze restpercelen aan aanliggende bewoners aangeboden, dan wel in eigen beheer gehouden. Ook pas na volledige overeenstemming kan pas opdracht aan het kadaster en notariaat gegeven worden om deze verkaveling te realiseren.

Belanghebbenden verzoeken het college van B en W beleefd een aanpassing van het thans in herziening zijnde plan Schoonveld mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Indien hiervoor van hun zijde nog handelingen gewenst zijn, vernemen zij dit graag van het college. Belanghebbenden zijn bereikbaar via telefoonnummer 06-15 33 18 42 (Sophie van de Sanden).

Belanghebbenden hebben gegevens uit de kadastrale situatie en een overzichtstekening bijgevoegd. Verkaveling.

Reactie van het college van B en W:

Een bestemmingswijziging, van Groenvoorzieningen in Woondoeleinden is planologisch aanvaardbaar. Een ontsluiting van deze grond via de Titus Brandsmalaan is vanuit verkeerskundige overwegingen niet wenselijk. De Titus Brandsmalaan is wat betreft profiel en functie volledig afgestemd op langzaam verkeer naar en van het Maurickcollege. Gelet op het intensieve gebruik van het pad als fietspad in de richting van het Maurickcollege is de Titus Brandsmalaan in de huidige situatie niet geschikt als ontsluitingsweg voor autoverkeer. Het fietspad is bovendien gedeeltelijk eigendom van de Stichting Viaitaal Zorg en gedeeltelijk eigendom van de Stichting Ons Middelbaar Onderwijs.

Om deze redenen kan het college van B en W slechts gedeeltelijk aan het verzoek van belanghebbenden tegemoet komen.

7. De heer P.H.M. van Hout, JCB Onderzoek en Advies, de Wan 16, 5386 EJ Geffen, namens de familie Korthals, Helvoirtseweg 6, 5262 CE Vught (schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1* herziening Schoonveld). Belanghebbende treedt op namens de familie Korthals, Helvoirtseweg 6, 5261 CE Vught. Zij is onder andere eigenaar van perceel Van Heeswijkstraat 4b te Vught, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nr. 1090. Op dit perceel bevindt zich een woonhuis met een bedrijfsbestemming en een aanbouw op het zelfde perceel met een woonbestemming. Belanghebbende heeft op 24 april 2007 een verzoek (kenmerk 20070411/KH/JCB/11,15 WRO) ingediend bij het college van burgemeester en wethouders om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen in een algehele woonbestemming voor genoemd perceel. Dit verzoek is inmiddels in behandeling. In het Brabants Dagblad van 9 mei 2007 heeft het college van B en W zijn voornemen bekend gemaakt om de bestaande bestemmingsplannen Vijverhof, Schoonveld en Molenstraat opnieuw in procedure te brengen. In aansluiting op zijn eerder ingediende verzoek is belanghebbende van mening dat de vigerende dubbelbestemming voor wat betreft het perceel Van Heeswijkstraat 4b te Vught moet worden opgeheven en gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden. In het genoemde verzoek zijn de motieven daarvoor aangegeven. Deze mogen als hier herhaald en ingelast worden beschouwd

Gelet op het voorgaande maakt belanghebbende bezwaar tegen de huidige bestemming en verzoekt bij het opnieuw in procedure brengen van het bestemmingsplan Schoonveld de voorgestelde correctie te implementeren in het nieuwe c.q. te repareren bestemmingsplan Schoonveld.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoekt belanghebbende de raad het bestemmingsplan met inachtneming van zijn zienswijze te repareren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Belanghebbende gaat er van uit over het vervolg van de procedure te worden geïnformeerd.

Een en ander laat overigens onverlet dat het door belanghebbende ingediende verzoek conform afspraak afgewerkt kan worden omdat wachten op de realisering van de bestemmingsplanreparatie te lang gaat duren. Dit is besproken met mevrouw C. Van den Wildenberg van de gemeente.

Reactie van het college van B en W:

In het bestemmingsplan Schoonveld zijn aan het perceel Van Heeswijkstraat 4A twee bestemmingen gegeven: Woondoeleinden aan het ene deel (laagbouw) en Bedrijfsdoeleinden aan het andere deel. Het perceel heeft één kadastraal nummer. De woning 4B is al jaren in gebruik als particuliere woning. Tot 1971 was het bijgebouw een tuinkamer. Van 1971 tot 1989 was het bijgebouw in gebruik als kantoorruimte van de vader van de eigenaar. Vanaf 1989 is het bijgebouw niet meer als kantoor in gebruik. Het achterliggende bedrijf heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Abusievelijk is een deel van perceel Van Heeswijkstraat 4B bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Perceel L. 1090 zal in zijn geheel worden bestemd tot Woondoeleinden, met bijbehorend bouwvlak en bijbouwvlak.

8. De heer P.A.C. Koenraad, Aert Heijmlaan 7,5263 AA Vught (schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Schoonveld).
De heer Koenraad is eigenaar van de bovenwoning Helvoirtseweg 134A. Een eerder verzoek om deze woning, bestaande uit twee woningen, te splitsen is afgewezen omdat het geldende bestemmingsplan Schoonveld bepaalt dat slechts één woning binnen de bestemming Dienstverlening (belanghebbende spreekt t.o. over bedrijfsruimte) mogelijk maakt. Belanghebbende verzoekt woningsplitsing mogelijk te maken. Hetzelfde geldt z.i. voor de naastgelegen woning Helvoirtseweg 132.
Reactie van het college van B en W:
Woningsplitsing is nog steeds niet toegestaan. Binnen de bestemming Dienstverlening (nummer 134.A) en Detailhandel (132) is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de plankaart de aanduiding "m" is opgenomen (meergezinswoningen). Daarvan is hier geen sprake.
9. De heer J. van Herpen, Vijverbosweg 5, 5262 J.P Vught (mondelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Vijverhof).
Belanghebbende merkt naar aanleiding van het reparatieplan Vijverbosweg 5 het volgende op.
De bewoner van de boerderij Vijverbosweg 1 is overleden. De verplaatsing van de locatie van de boerderij kan dus worden geëffectueerd. Daarvoor is in het bestemmingsplan Vijverhof een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Is het niet mogelijk de nieuwe locatie van de boerderij direct op de plankaart op te nemen?
Belanghebbende heeft eerder een schets ingediend, waarop de alternatieve locatie is aangegeven. Mocht deze – om welke reden – verloren zijn gegaan, dan is belanghebbende bereid deze schets opnieuw aan de gemeente toe te sturen (telefoon: 6843545).
De heer Van Herpen heeft twee fouten ontdekt. Op bladzijde 55 van de voorschriften (lid F.2.a) staat: "de sloop van de bestaande bebouwing, zijnde Vijverbosweg 5, verzekerd is". Dat moet zijn: Vijverbosweg 1 (Vijverbosweg 5 is de huidige woning van belanghebbende). Belanghebbende heeft in het gemeentekantoor Geoweb geraadpleegd en gezien dat de

nummering van Vijverbosweg 3 en 5 is omgedraaid. Hij verzoekt om correctie van de adresgegevens, in Geoweb en in de planvoorschriften.

Reactie van het college van B en W:

Het opnemen van een directe bouwtitel voor de boerderij is om verschillende redenen voorsnog niet mogelijk. Bij het wijzigen van de bestemming en het opnemen van een gewijzigd bouwvlak zou het huidige bouwvlak komen te vervallen. Bovendien dient de nieuwe locatie te worden getoetst aan de aspecten bodem en geluid. De bodem mag, blijkens ingesteld bodemonderzoek niet zodanig verontreinigd zijn, dat wettelijke bezwaren bestaan tegen de bouw van een boerderij op de nieuwe locatie. De geluidsbelasting mag, blijkens ingesteld akoestisch onderzoek, niet hoger zijn dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarden dan wel een verleende hogere grenswaarde.

De plaats voor de alternatieve locatie is op plankaart aangegeven (aanduiding: "wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verplaatsing boerderij"). Hierbij is met de wens van belanghebbende rekening gehouden.

De vergissing op bladzijde 55 van de voorschriften zal worden hersteld. De boerderij heeft nummer Vijverbosweg 1. Het nieuwe woonhuis heeft nummer Vijverbosweg 5.

10. Mevrouw O. van den Heuvel, Wildpad 15, 5262 TL Vught (mondelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Vijverhof).

Verzoekt te worden geïnformeerd over de planning en de voortgang van het bestemmingsplan Vijverhof.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende is hierover mondeling geïnformeerd. Haar reactie wordt opgenomen in het Eindverslag inspraakprocedure. Insprekers worden schriftelijk geïnformeerd over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

11. De heer D.A.C. Janssen, namens de heer J.E. Oudemans, Baarzenstraat 47, 5262 GD Vught (schriftelijke zienswijze naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Molenstraat e.o).

Reactie van het college van B en W vooraf.

Belanghebbende spreekt in zijn brief van 19 juni 2007 over een zienswijze, die is gericht tegen het voorontwerp 1^e herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o. Belanghebbende heeft zijn zienswijze gericht aan de gemeenteraad.

In dit geval is echter iedereen uitgenodigd om een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Molenstraat e.o. naar voren te brengen en deze te sturen aan het college van B en W.

De zienswijze van belanghebbende wordt in dit verslag behandeld als een inspraakreactie gericht aan het college van B en W.

1. Oudemans en AST/Letac kunnen zich niet met het voorontwerp 1e herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o. verenigen, omdat het voorontwerp de bouw van 27 appartementen op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat mogelijk wil maken en omdat in het voorontwerp onvoldoende rekening is gehouden met het bepaalde in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 november 2006, naar aanleiding van door hem ingestelde beroep naar aanleiding van het bestemmingsplan Molenstraat e.o.
2. Het te bouwen appartementencomplex is eerder opgenomen geweest als nieuwe ontwikkeling in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Molenstraat e.o. Oudemans en AST/Letac hebben in het kader van de bestemmingsplanprocedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. een zienswijze ingediend, waarbij zij hun bezwaren tegen het beoogde appartementencomplex uiteen hebben gezet. Nadat de Raad van de gemeente Vught het bestemmingsplan Molenstraat e.o. met inbegrip van het te bouwen appartementencomplex had aangenomen, hebben Oudemans en AST/Letac daartegen bedenkingen bij GS ingediend.
De bedenkingen van Oudemans en AST/Letac zijn voor wat betreft het

appartementencomplex gegrond verklaard, waarna GS aan het plandeel waar de appartementen waren beoogd goedkeuring heeft onthouden. Ten aanzien van de overige bezwaren van Oudemans en AST/Letac heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hun daartegen gerichte beroep bij uitspraak van 8 november jl. gegrond verklaard.

Reactie van het college van B en W op de punten 1 en 2:

Alle door belanghebbende toegezonden stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

De bedenkingen van Oudemans en AST/Letac voor wat betreft het appartementencomplex zijn door GS gegrond verklaard voor wat betreft het aspect geluid, om een formele reden. De noodzakelijke hogere grenswaarden voor het geluid waren namelijk niet vastgesteld voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan, hetgeen volgens de Wet geluidhinder is vereist. De hogere grenswaarden zijn op 1 december 2005 door GS vastgesteld. Dit bezwaar is daarmee vernallen.

Belanghebbende is van mening dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van de overige bezwaren het door haar daartegen gerichte beroep bij uitspraak van 8 november 2006 gegrond heeft verklaard. Ook deze grondverklaring geschiedde om formele redenen, namelijk omdat de koppeling tussen de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden en de "inventarisatiekaart bedrijventerrein Industrieweg/Baarzenstraat" onvoldoende duidelijk was en omdat op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad onvoldoende vast stond dat het bedrijf van AST/Letac als bestaand en ter plaatse reeds gevestigd bedrijf kon worden aangemerkt. Intussen, na verstrekking door AST/Letac van de noodzakelijke gegevens in het kader van de meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer, heeft het college van B en W kunnen toetsen of de bestaande bedrijfsactiviteiten binnen de geldende bestemming passen. Op basis hiervan heeft het college de conclusie getrokken dat de huidige bedrijfsactiviteiten (het installeren van alarmsystemen in motorvoertuigen) binnen bedrijfscategorie 2 vallen. De koppeling tussen de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden en de "inventarisatiekaart bedrijventerrein Industrieweg/Baarzenstraat" is intussen in het reparatieplan 1' herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o. aangebracht.

3. Oudemans en AST/Letac verzoeken al hetgeen zij tijdens de bestemmingsplanprocedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. naar voren hebben gebracht als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Het betreft, los van de in de voorgaande alinea reeds genoemde stukken, een schriftelijke toelichting van Oudemans op de plannen bij de commissie ruimte d.d. 26 april 2005, pleitaantekeningen van Oudemans ten behoeve van de hoorzitting bij GS en een schriftelijke toelichting van Oudemans ten overstaan van de commissie ruimte van 30 januari 2007.
4. Intussen is door het college van B en W een vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 1 WRO gestart, om de bouw van de appartementen vóór de afronding van deze procedure mogelijk te maken. In het kader van deze vrijstellingsprocedure hebben Oudemans en AST/Letac een zienswijze ingediend. Zij verzoeken deze zienswijze als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Uit de zienswijze volgt onder verwijzing naar diverse ruimtelijk relevante aspecten (o.a. luchtkwaliteit, hinder van aangrenzende bedrijvigheid, verkeersveiligheid, gebrek aan reële uitbreidingsmogelijkheden van Oudemans en AST/Letac, privacygevoeligheid van de bestaande bedrijvigheid, parkeerdruk, verlies aan zon- en lichtinval, geen goed woon- en leefklimaat, financiële haalbaarheid van de uitvoering van het appartementencomplex, externe veiligheid in verband met de nabijheid van een LPG-vulstation en de spoorbaan etc.) dat de voorgenomen bouw van het appartementencomplex op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat in ruimtelijk opzicht volstrekt niet passend is. Het is dan ook onbegrijpelijk dat het voorontwerp ter plaatse voorziet in een woonbestemming, terwijl handhaving van de bestemming bedrijfsdoeleinden, dan wel de bestemming kantoor ruimtelijk veel meer voor de hand zou liggen.

Reactie van het college van B en W op de punten 3 en 4:

Alle door belanghebbende toegezonden stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage. Ook de reactie van het college op deze zienswijze ligt ter inzage. In deze reactie wordt ingegaan op genoemde ruimtelijk relevante aspecten.

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 binder niet strijdig.

5. Oudemans en AST/Letac merken op dat het te bouwen appartementencomplex van in totaal drie lagen met 27 appartementen, alsmede een parkeergarage over de volle breedte langs hun bedrijfsperceel is gesitueerd. Voorts is de in- en oprit van de parkeergarage van het appartementencomplex aan een zijde direct langs hun perceelsgrens gesitueerd, hetgeen in strijd moet worden geacht met de Bouwverordening en bovendien ruimtelijk ongewenst is.

Reactie van het college van B en W:

De constatering, dat het te bouwen appartementencomplex en de parkeergarage over de volle breedte langs het bedrijfsperceel van Oudemans en AST/Letac is gesitueerd, is juist. In de huidige situatie is de bebouwing ook in de volle breedte langs het perceel van belanghebbende gesitueerd. Verschil met de toekomstige situatie is dat de nieuwe bebouwing op 3,5 meter op het hoekpunt en voor het merendeel op circa 6 meter uit de perceelsgrens komt te staan. In dat opzicht is er in zekere zin sprake van een verbetering. Daarnaast merkt belanghebbende op dat de in- en oprit van de parkeergarage aan één zijde direct langs de perceelsgrens van Oudemans en AST/Letac is gesitueerd, hetgeen volgens hen in strijd moet worden geacht met de Bouwverordening.

Voor wat betreft de bepalingen van de Bouwverordening geldt het volgende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft aangegeven dat "een redelijke toepassing van artikel 9 van de Woningwet met zich meebrengt dat, gelet op de aard van de in artikel 19, eerste lid van de WRO geregelde zelfstandige projectprocedure, het bepaalde in de Bouwverordening ook moet wijken voor hetgeen via een vrijstelling, als bedoeld in dat laatste artikel, mogelijk wordt gemaakt" (RvSt, zaaknr. 200600192/1). De stelling dat de situering van de in- en oprit in strijd is met de Bouwverordening is dus onjuist. De stelling dat de situering van de in- en oprit ruimtelijk ongewenst is, wordt op geen enkele wijze door belanghebbende onderbouwd. De verkeersveiligheid wordt ten opzichte van de bestaande situatie verbeterd. De bestaande in-/uitrit aan de Wolfskamerweg komt namelijk te vervallen.

6. Oudemans en AST/Letac hebben in het kader van de bestemmingsplanprocedure tot vaststelling van het bestemmingplan Molenstraat e.o. reeds uitvoering betoogd dat de locatie voor het appartementencomplex in ruimtelijk opzicht volstrekt niet passend is. Immers, de beoogde planlocatie voor de appartementen is in een bedrijven- en industrieterrein gelegen, hetgeen reeds uit de plankaart van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. kan worden afgeleid.

Reactie van het college van B en W:

Het appartementencomplex is aan de voorzijde geheel georiënteerd op de Wolfskamerweg. Het appartementencomplex past geheel in de bestaande bebouwingsstructuur, geleiding en functie van de Wolfskamerweg. De directe omgeving van het appartementencomplex wordt gekenmerkt door enerzijds een woonomgeving en anderzijds een bedrijventerrein. De overzijde van het complex bestaan uit grondgebonden woningen. Aan de achterzijde van het complex ligt een bedrijventerrein. Dit terrein bestaat uit drie zones: het gemengde gebied aan de Baarzenstraat, de bedrijven ter weerszijden van de Industrieweg en de kantoren op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg. Het gemengde gebied aan de Baarzenstraat kenmerkt zich door een grote menging van functies. Deze functies bestaan uit kleinschalige bedrijven afgewisseld met kantoren, detailhandel en (boven)woningen. Het straatbeeld wordt bepaald door woningen met op het achterterrein bedrijfsgebouwen in de vorm van een loods. Vaak zijn de woningen voormalige bedrijfswoningen, die afgesplitst zijn van het bedrijf en aan te merken zijn als burgerwoningen. Als gevolg hiervan zijn hier de meer lichtere bedrijven gevestigd (milieucategorie 1 en 2). Door de aanwezige woningen en de woningen aan de overzijde van de Baarzenstraat zijn zwaardere bedrijven niet mogelijk.



De bebouwing op de hoek van de Industriestraat met de Wolfskamerweg bestaat uit representatieve kantoorpanden. De bebouwing heeft hier een meer luxe uitstraling dan op het achterliggende bedrijventerrein. Gelet op de ruimtelijke structuur in de omgeving van het appartementencomplex en de aanwezige functies in de omgeving, is het college van B en W van mening dat het appartementencomplex ruimtelijk in de omgeving past.

7. Ter plaatse van het voormalige garagebedrijf is op dit moment een verkooppunt voor kampeerauto's gevestigd. De bestaande bedrijvigheid aan de Baarzenstraat wordt gekenmerkt door categorie 1 en 2 bedrijven, waarbij na vrijstelling ook categorie 3 bedrijvigheid mogelijk is. Daarnaast is sprake van categorie 3 bedrijvigheid, waarbij het dichtstbijzijnde categorie 3 bedrijf op zo'n 30 meter van de planlocatie is gelegen. Verder zijn diverse andere bedrijven in de directe nabijheid van de planlocatie gesitueerd. Ook is van belang dat zich op niet al te grote afstand een tankstation en LPG vulstation bevinden, hetgeen eveneens in termen van veiligheid leidt tot een ongeschikte woonlocatie. Dit klemt te meer, nu het boogde appartementencomplex deels binnen de zone externe veiligheid spoorwegdoeleinden is gelegen.

Reactie van het college van B en W:

Allereerst merken wij op dat voornoemde stelling niet wordt onderbouwd met argumenten. Enkel wordt een summiere beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Wij verwijzen in deze naar de uitgevoerde milieuonderzoeken zoals wegegeven in de rapportage van Cauberg-Huygen 2006.1746-02 waarin alle door belanghebbende genoemde elementen zijn opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat het appartementencomplex in relatie tot de omliggende bedrijven niet conflicteert.

De verkoop van auto's ter plaatse van het voormalige garagebedrijf is volgens het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrieweg/Baarzenstraat 1983" ter plaatse toegestaan. De bestemming Bedrijfsdoeleinden I geldt nog steeds, omdat G.S. aan de bestemming Woondoeleinden goedkeuring heeft onthouden. Het betreft in deze een tijdelijke activiteit, vooruitlopende op de realisering van het appartementencomplex.

8. Oudemans en AST/Letac merken op dat de keuze voor appartementen in dit geval volstrekt niet voor de hand ligt, nu de markt voor koopappartementen in Vught en omgeving vanwege het grote aanbod is verzadigd. Waarom desondanks in dit geval wordt gekozen voor de oprichting van een kolossaal appartementencomplex op de hoek van een bedrijventerrein kunnen Oudemans en AST/Letac niet begrijpen. De beoogde ontwikkeling sluit evenmin aan bij het huisvestingsbeleid van het college van B en W. De beoogde koopprijs voor de appartementen zal € 207.500,— gaan bedragen. Gelet op deze beoogde koopprijs worden de nader aangeduide groepen (o.a. starters) in het huisvestingsbeleid van het college van B en W niet bereikt, zodat ruimtelijk evenmin om die reden aanleiding bestaat tot herbestemming voor woondoeleinden.

Reactie van het college van B en W:

Dat de markt voor koopappartementen in Vught en omgeving verzadigd is, is het college van B en W

onbekend. Belanghebbende dient deze stelling te onderbouwen

Het beleid van het college van B en W is gericht op het scheppen van keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting. Bijzondere aandacht geeft het college aan starters in de koopsector, (een groeiend aantal) ouderen en doorstromers uit de betaalbare koopsector. De kwalitatieve woningbehoefte richt zich op betaalbare koopwoningen en seniorenwoningen. In het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is in de realisering van 27 appartementen voorzien omdat deze voor wat betreft de voorzieningen, te weten de ligging ten opzichte van het Moleneindplein en het openbaar vervoer, afmetingen en prijsklasse gericht zijn op de doelgroepen uit de gemeentelijke woonvisie. Zo vormen de appartementen een welkome aanvulling op de Vughtse woningvoorraad. Dit geldt temeer omdat de toevoeging aan de woningvoorraad in de periode 2005-2006 marginaal was.

De stelling van belanghebbende, dat de ontwikkeling van het appartementencomplex niet aansluit bij het huisvestingsbeleid van het college is dus onjuist.

9. Het bouwplan ter plaatse is veel te massaal en omvangrijk, terwijl evenmin voor wat

- betreft de bestemming "wonen" wordt aangesloten bij de directe omgeving, die bestaat uit rijtjeswoningen. Naar de mening van Oudemans en AST/Letac kan zuinig ruimtegebruik niet inhouden dat percelen op disproporionele wijze worden volgebouwd, zonder dat daarbij in ruimtelijk opzicht enige aansluiting en samenhang met de omgeving bestaat.
10. Oudemans en AST/Letac bestrijden de in de ruimtelijke onderbouwing door het college van B en W gewekte suggestie dat de bestemming "kantoor" voor de planlocatie niet meer passend zou zijn. Het is immers niet noodzakelijk om bij een bestemming "kantoor" het perceel geheel vol te bouwen, zoals thans met het appartementencomplex het geval is. Bovendien leidt een en ander nauwelijks tot een grotere parkeerdruk dan bij een te realiseren bestemming "wonen". Verder sluit een bestemming "kantoor", alleen al gelet op de naastliggende kantoren, ruimtelijk veel beter aan bij de ter plaatse bestaande bestemmingen "bedrijfsdoeleinden, bedrijventerrein en kantoor".
- De niet nader onderbouwde stelling dat het gemeentelijk beleid er op zou zijn gericht om kantoren elders te concentreren staat in schril contrast met de recent toegestane uitbreiding van de naastliggende kantoorbestemming. Verder zijn, zoals reeds opgemerkt, in de directe nabijheid verschillende kantoren van diverse omvang gesitueerd.
11. Het oprichten van een appartementencomplex vormt door het nemen van een hap uit een bedrijventerrein een in ruimtelijk opzicht volstrekt onlogische keuze. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het appartementencomplex wat bestemming betreft prima op de beoogde locatie zou passen. Ook de beoogde entreefunctie van het appartementencomplex maakt een en ander niet anders, nu het voor de hand ligt dat een entreefunctie op een bedrijventerrein naventant wordt ingevuld.
- Reactie van het college van B en W op de punten 9, 10 en 11:*
Onder de punten 11, 12 en 13 stelt belanghebbende, kort samengevat, dat het bouwplan niet past in zijn omgeving, en dat een kantoorbestemming meer passend was geweest.
Zoals bij de beantwoording van punt 6 reeds gesteld, is het appartementencomplex aan de voorzijde geheel georiënteerd op de Wolfskamerweg. Het appartementencomplex voegt zich daarmee zowel qua functie als verschijningsvorm geheel in de bestaande bebouwingsstructuur en geleiding van de Wolfskamerweg. Om de vraag of een bouwplan in zijn omgeving past zoveel als mogelijk objectief te kunnen beantwoorden, is het bouwplan voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. Deze commissie is op 9 december 2003 akkoord gegaan met het voorlopige ontwerp.
Daar waar wordt gesteld dat een kantoorvoorziening een betere optie zou zijn geldt dat de gemeente zich in bestemmingsplan Molenstraat e.o. (raadsbesluit 19 mei 2005, GS-besluit 6 december 2005) heeft uitgesproken over het vrijwaren van het bedrijventerrein van nieuwe zelfstandige kantoorvoorzieningen. De gemeente wil kantoorvoorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk concentreren rondom het centrum van Vught. Dit is overigens geheel in overeenstemming met het provinciale beleid. Dit beleid staat los van de mogelijkheden van bestaande kantoren om in redelijkheid uit te kunnen breiden, zoals op het naastgelegen perceel is gebeurd.
12. Handhaving c.q. uitbreiding van de op het perceel van Oudemans en AST/Letac liggende bestemming Bedrijfsdoeleinden is door de komst van het appartementencomplex realiter niet of nauwelijks meer mogelijk. Zij achten dit onrechtmatig. Immers, in dit geval is sprake van een nieuwe ontwikkeling, waarbij de bestaande rechten van de omliggende bedrijven, waaronder het bedrijfsperceel van cliënten, zoveel mogelijk dienen te worden gerespecteerd. Dit klemt te meer nu de bestemming van de omliggende percelen recentelijk nog is geactualiseerd.
- Reactie van het college van B en W:*
Het college van B en W heeft in het bestemmingsplan Molenstraat gekozen voor een regeling binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden die voorziet in vestiging van bedrijven in de categorieën 1 en 2, nu zich tegenover de gronden met deze bestemming al woningen bevinden. In het algemeen kunnen aan een bestemmingsplan geen rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische

inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er hebben zich geen bijzondere omstandigheden voor gedaan op grond waarvan een uitzondering had moeten worden gemaakt van dit uitgangspunt. Zie de uitspraak van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State d.d. 8 november (uitspraak in het geding tussen Oudemans en AST/Letac tegen het college van GS van Noord-Brabant, punt 2.6.1.

Overigens bestaat binnen het aangegeven bouwvlak nog de mogelijkheid de bebouwing met 380 m² uit te breiden.

13. Oudemans en AST/Letac worden door de oprichting van het appartementencomplex onevenredig in de bedrijfsvoering bemoeilijkt, doordat Ast/Letac voor wat betreft haar bedrijfsvoering afhankelijk is van een grote mate van privacy. Daarnaast zijn ook de toekomstige verhuurmogelijkheden van het gehele bedrijfsperceel door de komst van een appartementencomplex zeer beperkt, nu categorie 3 bedrijvigheid door middel van het verlenen van vrijstelling praktisch uitgesloten zal zijn, terwijl dit eveneens geldt voor de meeste bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 bedrijvigheid.
Reactie van het college van B en W:
Uit de stelling dat AST/Letac voor haar bedrijfsvoering afhankelijk is van een grote mate van privacy kan niet worden afgeleid waartuit deze privacy bestaat. Binnen de besluitvorming aangaande een goede ruimtelijke ordening zijn niet leidend de particuliere inzichten of de specifieke bedrijfsvoering van één enkel bedrijf. Voor wat betreft de verhuurmogelijkheden voor een toekomstig bedrijf zijn het geldende bestemmingsplan en de geldende milieuregeling leidend. Overigens is niet het appartementencomplex bepalend voor de vraag of vrijstelling verleend kan worden voor bedrijven in categorie 3. Het geldende bestemmingsplan Molenstraat e.o. schrijft namelijk onder artikel 10 "Bedrijfsdoeleinden BD" onder lid A voor "dat de op de plankaart als zodanig aangegeven gronden bestemd zijn voor: bedrijven, opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 1b van de voorschriften en/of naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare bedrijven voor dat vrijstelling kan worden verleend in bedrijven behorend tot categorie 3, mits deze vergelijkbaar zijn in bedrijven behorend tot categorie 1 of 2". Doelstelling van het bestemmingsplan is dus de vestiging van bedrijven in categorie 1 of 2 en niet bedrijven in categorie 3. Enkel kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven in categorie 3 die vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 1 of 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen.
14. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Molenstraat e.o. is sprake van een toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden", die als bijlage 1b in het bestemmingsplan is opgenomen. Uit deze lijst van bedrijfstypen voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" volgt, dat voor de categorie bedrijvigheid 1 en 2 ten opzichte van andere bestemmingen in de regel een afstand van 30 meter in acht dient te worden genomen. Vestiging van een appartementencomplex ter plaatse zal tot gevolg hebben dat ook categorie bedrijvigheid 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1b bij het vigerende bestemmingsplan Molenstraat e.o., voor Oudemans en AST/Letac ter plaatse niet meer mogelijk is. Zij worden door de vestiging van het appartementencomplex derhalve onaanvaardbaar in hun bedrijfsmogelijkheden c.q. broodwinning belemmerd. Gelet op hun ter plaatse bestaande (bedrijfs)belangen van dient dan ook van het verlenen van vrijstelling voor de realisering van een appartementencomplex te worden afgezien.
Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W veronderstelt dat de door belanghebbende genoemde afstand van 30 meter afkomstig is uit de VNG brochure. Wij merken op dat deze afstand indicatief is. Daarnaast is van toepassing dat wij geen afweging dienen te maken aangaande mogelijk toekomstige situaties, maar dat onze toets zich moet richten op de huidige situatie. Alsdan zijn er geen belemmeringen. Tot slot wijzen wij er op dat ook dient te worden gelet op het feit dat het appartementencomplex wordt gerealiseerd in een gemengde omgeving waarin zich aan de overzijde van het perceel van belanghebbende, zijde Baarzenstraat, binnen een straat van 30 meter reeds woningen bevinden.
15. In het voorontwerp worden de zaken ten onrechte omgedraaid. Immers, nieuw beoogde ontwikkeling ter plaatse mag niet onevenredig inbreuk maken op de ter plaatse reeds lang en

breed gevestigde bestaande bedrijven en hun mogelijkheden tot uitbreiding. De ontwikkelaar van het appartementencomplex heeft in dat verband tenminste de verantwoordelijkheid passende voorzieningen te treffen, om de voor Oudemans en AST/Letac door de realisering van het appartementencomplex ontstane nadelige gevolgen zoveel mogelijk weg te nemen. Hiervan is tot op heden echter niets gebleken.

Reactie van het college van B en W:

Uitgangspunt binnen planologische mutaties is het feit dat zij geen inbreuk mogen maken op concrete belangen en bestaande bedrijven niet in hun voortbestaan worden aangetast. In het betoog van belanghebbende is niet aannemelijk gemaakt dat hiervan bij het mogelijk maken van de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de oprichting van het appartementencomplex sprake zal zijn. Een argumentatie die zich richt op niet voorzienbare en eventueel toekomstige situaties geven geen overwegingen om van het leggen van de bestemming Woondoeleinden af te zien.

16. Oudemans en AST/Letac zijn van mening dat voor de realisering van het appartementencomplex nog steeds milieutechnische bezwaren aanwezig zijn.
17. Ten aanzien van de nieuw geprojecteerde woonbestemming is onvoldoende acht geschonken aan de hindercirkels van de ter plaatse bestaande bedrijven.
18. Zo hebben Oudemans en AST/Letac ten aanzien van het in de directe nabijheid aanwezige categorie 3 bedrijf (Autobedrijf Schuurmans) reeds gewezen op de omstandigheid dat vanaf de rand van het bestemmingsvlak van dat bedrijf moet worden uitgegaan van een hindercirkel, die de nieuwe vestiging van een appartementencomplex in het kader van de bestemming "wonen" niet mogelijk maakt. Zij hebben in dat verband gewezen op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 oktober 2004, die ook in de diverse milieुरapportages wordt genoemd. De omstandigheid dat ten aanzien van het emissiepunt van de spuitcabine inmiddels aanvullende maatregelen zijn genomen doet daaraan niet af.
De omstandigheid dat met betrekking tot het bestaande emissiepunt zodanige maatregelen zijn genomen dat sprake is van een hindercirkel van 30 meter brengt niet met zich dat ten aanzien van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van Autobedrijf Schuurmans moet worden aangenomen dat sprake zal zijn van een op tenminste 5 meter hoogte gelegen emissiepunt, waarvoor dezelfde hindercirkel zal gelden. Hiervoor bestaat geen enkele garantie.
Reactie van het college van B en W:
Genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft aan dat niet enkel met het huidige emissiepunt rekening dient te worden gehouden, maar met de grens van het bestemmingsvlak c.q. de grens van het perceel. Naar onze mening is dit op juiste wijze verwerkt in het rapport van Canberg-Huygen inzake de beoordeling van milieuaspecten bestemmingsplan Molenstraat, onderdeel woningbouw hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat d.d. 15 september 2006.
In bijlage III van dit rapport zijn gehindercirkels van het autobedrijf Schuurmans opgenomen: een rondom het bestaande emissiepunt en een rondom het meest zuid-westelijke emissiepunt. Deze emissiepunten liggen op 45 meter respectievelijk 31 meter van de meest noordoostelijk gelegen gevelpunt van de beoogde woningbouw. De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de locatie vormen geen belemmering voor realisering van woningbouw op de beoogde locatie.
19. Verder is geen rekening gehouden met de hindercirkels van andere bestaande bedrijvigheid in de directe omliggende omgeving van de planlocatie, hetgeen de beoogde woonbestemming eveneens uitsluit. Oudemans en AST/Letac wijzen in dat verband expliciet naar de bedrijfsmatige activiteiten van AST/Letac, die als categorie 2 bedrijvigheid moeten worden aangemerkt.
Reactie van het college van B en W:
Voor zover het college van B en W heeft kunnen constateren zijn er simpelweg geen bedrijven met hindercirkels die effecten hebben op dit bouwplan, anders die van het bedrijf Schuurmans, Industrieweg 34.
20. Uit het voorontwerp blijkt evenmin dat ter plaatse onderzoek is uitgevoerd naar de

verkeersveiligheid. Het bouwplan voorziet in een smalle op- en afrit die uitkomt op de Baarzenstraat. Zowel op de Wolfskamerweg als op de Baarzenstraat is regelmatig sprake van vrachtverkeer komende van en gaande naar het bedrijven- en industrieterrein ter plaatse. Nu de op- en afrit naar de parkeergarage, waarbij is voorzien in 37-tal parkeerplaatsen, slechts éénbaans is, zal een en ander in combinatie met het hiervoor vermelde vrachtverkeer straks gaan leiden tot een verkeersonveilige situatie, die thans in het geheel niet in ogenschouw is genomen. Daarbij komt dat het appartementencomplex op de hoek van de Baarzenstraat en de Wolfskamerweg is gelegen, hetgeen een verkeersonveilige situatie verder in de hand werkt.

Ook de omstandigheid dat de Wolfskamerweg een belangrijke doorvoerroute voor verkeer binnen Vught is, draagt bij aan de toekomstige verkeersonveiligheid. Nu een onderzoek naar de verkeersveiligheid ontbreekt dient het positief bestemmen van het appartementencomplex achterwege te blijven.

Reactie van het college van B en W:

Allereerst merken wij op dat de op- en afrit vergeleken dient te worden met een reguliere in- en uitrit. Uit het bouwplan van 3 december 2003, ingekomen 8 december 2003, blijkt dat bij de aansluiting Baarzenstraat voldoende opstelruimte aanwezig is voor de auto's die de parkeergarage ingaan of willen verlaten. Een situatie die gevaarlijk zou zijn voor het vrachtverkeer wat gebruik maakt van de Baarzenstraat, lijkt zeer onwaarschijnlijk en rechtvaardigt geen afzonderlijk onderzoek.

Voor wat betreft eventuele verkeersonveiligheid die wordt veroorzaakt door het verkeer dat afkomstig is van het appartementencomplex in relatie tot het verkeer dat gebruik maakt van de Wolfskamerweg, geldt het volgende. De verwachte toename als gevolg van het appartementencomplex bedraagt circa 160 motorvoertuigen per etmaal, gebaseerd op 6 bewegingen per voertuig per dag. De verkeersaanname die wordt veroorzaakt door de realisering van het appartementencomplex is dermate laag dat de invloed op de aanwezige verkeersstructuur minimaal en dus te verwaarlozen is.

21. Realisering van het appartementencomplex ter plaatse zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de reeds bestaande aanzienlijke parkeerdruk.

Los van de verkeersonveilige situatie moet het aantal van 37 parkeerplaatsen voor de 27 appartementen als onvoldoende worden aangemerkt. Dat de parkeerdruk ter plaatse reeds hoog is, wordt ook in het voorontwerp onderkend, nu gekunsteld wordt aangegeven dat een bestemming "kantoor" om die reden niet in aanmerking zou komen voor de planlocatie.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W merkt op dat deze stelling onvoldoende is gemotiveerd. Het bouwplan voldoet geheel aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. Voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

De parkeergarage voorziet in 37 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,37 parkeerplaats per appartement. Dit is overeenkomstig de parkeernorm van 1,35 voor een vrije sectorwoning en conform de Parkeernota van de gemeente Vught, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006. Tevens worden nog 3 extra bezoekersparkeerplaatsen aangelegd bij de entree van het appartementencomplex.

22. Binnen de bedrijfshal van AST/Letac, alsmede het aan de voorzijde gelegen kantoor van Oudemans Assurantien is thans sprake van een ongestoorde zon- en lichtinval. Door de oprichting van het massale appartementencomplex zal sprake zijn van een onaanvaardbare lichthinder en verlies van zoninval. In het voorontwerp is met deze ruimtelijk ongewenste situatie ten onrechte geen enkele rekening gehouden, laat staan dat deugdelijk onderzoek naar het verlies aan zon- en lichtinval heeft plaatsgevonden, hetgeen wel voor de hand had gelegen.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W is het met de stelling van belanghebbende niet eens. Uit een luchtfoto, die in de Ruimtelijke onderbouwing appartementencomplex hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat is opgenomen (pagina 12) blijkt overduidelijk dat in de bestaande situatie reeds sprake is van schaduwwerking. Hierbij geldt dat de bestaande bebouwing nu direct op de perceelsgrens staat, terwijl de nieuwe bebouwing voor het

overgrote deel op een afstand van 6 meter van de perceelsgrens komt te staan. In een dichtbebouwd gebied als de Wolfskamerweg/Baarzenstraat is schaduwwerking ook niet uit te sluiten. Ook een bedrijfs- of kantoorbestemming leidt tot schaduwwerking.

Uit de bezonningstekeningen, die als bijlage in de Ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, blijkt dat sprake is van enige schaduwwerking. Het enkele feit dat door een bouwplan enige schaduwwerking aanwezig is, is geen reden om van de bestemming Woondoelinden ten behoeve van het appartementencomplex af te zien.

De schaduwwerking wordt niet onaanvaardbaar geacht. De stelling van uw cliënten dat de bezonningstekeningen niet volledig en zorgvuldig zijn wordt niet met nadere argumenten onderbouwd. Indien uw cliënten deze mening zijn toegedaan, dan had het op uw weg gelegen zelf onderzoek te verrichten.

23. Oudemans en AST/Letac merken op dat, gelet op de afstand tussen de beoogde appartementen en de bestaande bedrijvigheid, geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zij verwijzen in dat verband mede naar de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Ook met de ter plaatse aanwezige categorie 1 en 2 bedrijvigheid dient in planologisch opzicht rekening te worden gehouden, wat nu ten onrechte niet is gebeurd. Zij verwijzen in dat verband naar een uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 1998 (AB 1999/183) en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 1999 (AB 1999/267). Van een rustige woonbuurt is in dit geval geen sprake. Gelet op de bestaande bedrijvigheid is onbegrijpelijk dat in de ruimtelijke onderbouwing ervan wordt uitgegaan dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie van het college van B en W:

De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 1998 gaat mank, omdat in deze zaak sprake is van de mogelijkheid van vestiging van een categorie 3-bedrijf op 14 meter van een woning. De verwijzing naar de uitspraak van 29 januari 1999 gaat mank, omdat in deze zaak sprake is van realisering van een woonwijk van 150 woningen in de buurt van een machinesfabriek.

Zoals wij hiervoor hebben betoogd blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken van Cauberg-Huygen van 15 september 2007 dat wordt voldaan aan alle relevante milieuaspecten en dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van het appartementencomplex.

24. Nu ter plaatse sprake is van ernstige verontreiniging brengt dit met zich mee dat een woonbestemming ter plaatse ongeschikt is en niet voor de hand ligt.

Reactie van het college van B en W:

Het mag belanghebbende duidelijk zijn dat eerst de verontreiniging wordt gesaneerd, alvorens er wordt gebouwd. Sterker: voor het bouwen op verontreinigde grond kan het college van B en W geen bouwvergunning verlenen. Een saneringsplan is in dat kader reeds opgesteld (mei 2006). Op 8 januari 2007 is hiervoor een beschikking afgegeven.

25. Oudemans en AST/Letac handhaven hun bezwaren met betrekking tot het onvoldoende rekening houden met de ruimtelijk relevante privacygevoeligheid van de thans bestaande bedrijvigheid.

Aan de voorzijde is het kantoor Oudemans Assurantiën gevestigd, terwijl aan de achterzijde de bedrijfsshal van AST/Letac is gelegen. Laatstgenoemde bedrijven voorzien in de inbouw van beveiligingssysteem in auto's van in naam en faam bekende personen. Gelet op de aard van de werkzaamheden is een strikte privacy en geheimhouding aangewezen. Ten onrechte gaan de voorgenomen bouwplannen met betrekking tot de realisering van de 27 appartementen hieraan voorbij. Na realisering van de appartementen ontstaat over de volle breedte van het bedrijfsperceel van Oudemans en AST/Letac via de galerijen en de ramen volledig uitzicht. De privacygevoeligheid van de huidige bedrijfsactiviteiten is naar hun mening ook objectief vast te stellen. Hierbij is niet uitsluitend sprake van een subjectieve beleving, zoals in een eerder stadium van de procedure ten onrechte is gesuggereerd. Verder is de situatie voor wat betreft de privacyaspecten van de bestaande bedrijvigheid na de bouw

van het massale appartementencomplex, waarbij vanuit 27 appartementen direct uitzicht over hun gehele bedrijfsperceel gaat bestaan, natuurlijk niet te vergelijken met de bestaande situatie zoals die op grond van het nu nog vigerende bestemmingsplan bedrijventerrein Baarzenstraat/Industrieweg, dat ter plaatse een bedrijfswoning toestaat die overigens niet is gerealiseerd, nog geldend is.

Gelet op de omstandigheid dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling kan het evenmin zo zijn dat de reeds jaren gevestigde huurder zich maar elders moet vestigen. Een dergelijke stellingname doet ook volstrekt geen recht aan de bestaande gevestigde en om die reden gerechtvaardigde belangen van Oudemans en AST/Letac.

Reactie van het college van B en W:

Wij hebben dit onderdeel reeds besproken bij punt 13. 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 uit 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.

26. Realisering van het appartementencomplex heeft verder tot gevolg dat ter plaatse sprake zal zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Realisering van het appartementencomplex ter plaatse leidt wel degelijk tot overschrijdingen van het 24-uurs gemiddelde met betrekking tot fijn stof [pm10]. Deze overschrijdingen zijn in de rapportage van Cauberg-Huygen van 1 april 2005 ook in de conclusie opgenomen. Vreemd genoeg concludeert Cauberg-Huygen in haar rapportage van 15 September 2006 ineens dat wel aan de grenswaarden, zoals opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, wordt voldaan. Naar de mening van Oudemans en AST/Letac valt een en ander niet met elkaar te rijmen. Immers, uit de rapportage van 1 april 2005 volgt uitdrukkelijk dat ten opzichte van de normen inzake fijn stof [pm10] sprake is van een aanzienlijke overschrijding van de grenswaarden voor het 24-uurs gemiddelde in 2010 en 2015. Verder wordt in dat rapport op niet onderbouwde wijze gesteld dat het verkeersbeeld door realisering van het appartementencomplex niet relevant zal wijzigen. Oudemans en AST/Letac betwisten dat dit het geval is.

Reactie van het college van B en W:

Allereerst merken wij op dat belanghebbende zijn stelling niet onderbouwt met modellen of meetgegevens. Los van deze conclusie willen wij hierover het volgende opmerken. Bestuursorganen dienen bij besluitvorming, op basis van wetten zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de gevolgen voor de luchtkwaliteit te betrekken. Het toetsingskader werd gevormd door het Besluit luchtkwaliteit (19 juli 2001). Door Cauberg-Huygen R.I. B.V. is met behulp van het verspreidingsmodel CAR II model versie 4.0 een verspreidingsberekening uitgevoerd ter indicering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex op de hoek van de Baarzenstraat en de Wolfskamerweg te Vught. Deze berekeningen zijn gerapporteerd in het rapport met kenmerk 2005.0839-1 d.d. 1 april 2005. Thans wordt het toetsingskader hiervoor gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat op 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden. Na het van kracht worden van dit besluit is door Cauberg-Huygen R.I. B.V. het uitgevoerde luchtonderzoek geactualiseerd en gerapporteerd onder nummer 20061746-2 d.d. 15 september 2006. Hierbij is gebruik gemaakt van de op die datum meest recente versie van het CAR II model, versie 5.0. In dit onderzoek is middels het verspreidingsmodel berekend welke concentratiewaarden zijn te verwachten op 5 meter uit de as van de Wolfskamerweg.

Op basis van de rekenresultaten van CAR II is in rapport 20061746-2 geconcludeerd dat in de jaren 2006, 2007, 2010 en 2015 in de situatie met het appartementencomplex geen van de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 gestelde grenswaarden ten aanzien van de parameters PM10 (jaargemiddelde) NO2,

Benzeen, SO₂, BaP, en CO wordt overschreden. Ten aanzien van de parameter PM10 (aantal overschrijdingen daggrenswaarde) is geconcludeerd dat de beschouwde toename in het verkeer weliswaar leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit in 2007 en 2010 (1 extra overschrijdingsdag) ten opzichte van de autonome situatie, doch dat het aantal overschrijdingen van de daggrenswaarde PM10 in de situatie met het appartementencomplex hiermee nog steeds beneden de norm van 35 overschrijdingen blijft. Het Rapport 20061746-2 (mede) is opgesteld ter actualisering van het oude luchtonderzoek 20050839-1 en vervangt in dat opzicht dan ook dit rapport.

Nu Cauberg-Huygen in deze een ter zake deskundig bureau is en niet is gebleken van enige gebreken aan het onderzoek, kan niet worden gesproken van een onzorgvuldig onderzoek.

27. Gelet op de verschillen met betrekking tot de beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit moet worden geconcludeerd dat het tot op heden verrichte onderzoek niet voldoende zorgvuldig heeft plaatsgevonden en dat nader aanvullend onderzoek is aangewezen, voordat ten aanzien van de gevolgen van het bouwproject voor de luchtkwaliteit definitieve conclusies kunnen worden getrokken. Overschrijding van de grenswaarden voor het 24-uurs gemiddelde voor fijn stof [pm10] leidt in dit geval tot de conclusie dat herbestemming ten gunste van het appartementencomplex achterwege dient te blijven.

Reactie van het college van B en W:

Onder punt 26 stelt belanghebbende dat het onderzoek niet zorgvuldig heeft plaatsgevonden en dat er een nieuw onderzoek moet worden verricht.

Onder verwijzing naar ons betoog bij punt 26 zien wij geen aanleiding voor het uitvoeren van een nieuw onderzoek.

28. Ook de omstandigheid dat de ontluchting van de parkeergarage van het appartementencomplex deels via het bedrijfsperceel van Oudemans en AST/Letac zal plaatsvinden, hetgeen feitelijk binnen het kantoor en de bedrijfshal voor de aanwezige personen (werknemers, directie en klanten) leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het werkklimaat, zou moeten leiden tot het niet meewerken aan het herbestemmen ten gunste van het appartementencomplex. Nader onderzoek naar dit gegeven heeft ten onrechte evenmin plaatsgevonden.

Reactie van het college van B en W:

Bij bestudering van de bouwplannen blijkt dat de ontluchting geheel via het "eigen" perceel plaatsvindt waarbinnen het bouwplan wordt gerealiseerd. Bij de toetsing van de bouwvergunning zal dit aspect nader worden uitgewerkt. Alsdan zal voldaan moeten worden aan de daartoe gestelde eisen.

29. Oudemans en AST/Letac merken verder nog op dat uit niets blijkt dat de financiële haalbaarheid van het voorontwerp onvoldoende is gewaarborgd. In dat verband zijn geen gegevens vermeld die het mogelijk maken te verifiëren of de financiële haalbaarheid van de realisering van het voorontwerp (en dan met name het appartementencomplex) met inbegrip van de daaruit voortvloeiende planschadeclaims voldoende is gewaarborgd en de bouwplannen derhalve uitvoerbaar moeten worden geacht.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W heeft in de Ruimtelijke onderbouwing van het appartementencomplex boek Wolfskamerweg/Baarenstraat op bladzijde 27 e.v. aangegeven dat de financiële haalbaarheid van het bouwplan gewaarborgd is op basis van verricht onderzoek. De door de projectontwikkelaar verstrekte financiële gegevens worden niet openbaar gemaakt omdat het vertrouwelijke bedrijfsgegevens betreft.

30. Verder komt het voorgestelde art. 10 inzake bedrijfsdoeleinden onvoldoende tegemoet aan hetgeen in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 november 2006 is overwogen, nu op grond van lid 2 wordt gesproken van bedrijven die qua omgevingshinder of omvang vergelijkbaar zijn met bedrijven opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage Ib bij de voorschriften, hetgeen strijdig met de rechtszekerheid moet worden geacht. Oudemans en AST/Letac verwijzen in dat verband naar de noot behorende bij de gepubliceerde uitspraak van 8



november 2006 (Gemeentestem no. 7273, nr. 62). Hetzelfde manco kleeft overigens aan het nieuw voorgestelde art. 9 inzake de bestemming bedrijventerrein.

Reactie van het college van B en W:

In het voorontwerp bestemmingsplan 1' herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o. is, naar aanleiding van de door belanghebbende genoemde uitspraak, in lid 2 van de doeleindenomschrijving van artikel 10, de volgende wijziging aangebracht.

De zinsnede "naar het oordeel van Burgemeester en wethouders vergelijkbare bedrijven" is gewijzigd in "bedrijven die qua omgevingshinder of omvang daarmee vergelijkbaar zijn. Aan de zinsnede "bedrijven die qua omgevingshinder of omvang vergelijkbaar zijn met bedrijven opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 1b bij de voorschriften" is toegevoegd: "en in te passen zijn in een gemengde omgeving c.q. woonomgeving".

De zinsnede "naar het oordeel van Burgemeester en wethouders" is subjectief. Vandaar de omschrijving "bedrijven die qua omgevingshinder of omvang daarmee te vergelijken zijn". Voor categorie 2-bedrijven betekent dat: toelaatbaar aan de rand van een woonwijk en niet zo groot van omvang dat zij niet op een perceel van gemiddelde oppervlakte aan de Baarzenstraat passen.

Omgevingshinder wordt bepaald door de aard van de hinder en heeft een koppeling met milieuwetgeving.

Afstand wordt bepaald door de afstand genoemd in de bijlage, bij soortgelijke bedrijven.

Het criterium: "bedrijven die qua omgevingshinder of omvang vergelijkbaar zijn is voor twee situaties bruikbaar:

- 1. voor bedrijven in categorie 1 en 2 die niet in een woonwijk passen en daarom naar een bedrijventerrein moeten verbuizen;*
- 2. voor bedrijven die niet in de bijlagen 1a (bedrijventerrein) en 1b (bedrijfsdoeleinden) staan maar wel vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijfstypen.*

Het voorgaande geldt evenzeer voor de bestemming Bedrijventerrein, met dien verstande, dat voor categorie 3-bedrijven als criterium geldt: toelaatbaar op enige afstand van een woonomgeving en groter van omvang (groter van omvang dan gemiddeld aan de Baarzenstraat, dus aan de Industrieweg).

Belanghebbende verwijst naar een noot onder de genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, gepubliceerd in Gemeentestem no. 7273 (noot van J.M.H.F. Teunissen). De eindconclusie van mr. Teunissen luidt: "Wil men in het bestemmingsplan (ook) de mogelijkheid bieden of vestiging van bedrijven die niet behoren tot de in de bedrijvenlijst genoemde categorieën maar die wel daarmee vergelijkbaar zijn (qua milieubelasting e.d., dan zal gebruik moeten worden gemaakt van een binnenplanse vrijstellingsregeling ex artikel 15 WRO.

Het college van B en W heeft, met waardering voor de verwijzing door belanghebbende, een aanpassing aangebracht in de reparatieplannen Schoonveld, Vijverhof en Molenstraat e.o. in die zin, dat

- in artikel 10, lid A, lid 2 de zinsnede "en/of bedrijven die qua omgevingshinder of omvang daarmee vergelijkbaar zijn" is geschrapt;*
- in artikel 10, lid E, een nieuw lid 2 is opgenomen, regelende de vrijstelling voor het toestaan van een vergelijkbaar bedrijf, zoals opgenomen in bijlage 1 b bij de voorschriften, onder de voorwaarden dat:*
 - het bedrijf vergelijkbaar is met een categorie 1 of 2-bedrijf;*
 - het bedrijf qua omgevingshinder of omvang vergelijkbaar is met de in bijlage 1b opgenomen bedrijven;*
 - het bedrijf inpasbaar is in zijn omgeving.*

Een soortgelijke aanpassing is ook aangebracht in artikel 9 Bedrijventerrein.

Door de binnenplanse vrijstellingsregeling is een extra waarborg geschapen voor een zorgvuldige afweging van belangen.

31. Oudemans en AST/Letac verzoeken de Raad om hun zienswijze gegrond te verklaren en de voorgenomen bestemming woondoelinden op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat niet als zodanig vast te stellen.

Het college van B en W adviseert

. het verzoek om grondverklaring van de zienswijze en

. het niet als zodanig vaststellen van de bestemming Woondoelinden

af te wijzen op grond van de overwegingen, in de reacties tot en met nummer 30 genoemd.



Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 29 januari 2008.

Mij bekend,
De secretaris,



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



Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 april 2008 tot en met 21 mei 2008 voor een ieder in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door 20 belanghebbende zienswijzen ingediend. In de bijlage "Beoordeling van 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 I op 8 oktober 2008. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen.

Na een standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijzen door de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 30 oktober 2008. 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 16 september 2008 in samenhang met de Nota beoordeling van zienswijzen d.d. 16 september 2008;

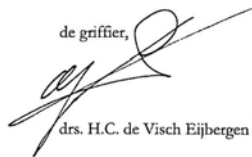
besluit:

1. dat de zienswijze van de heer P.H van Hout geen aanleiding geeft het ontwerp van de 1^e herziening van de bestemmingsplannen aan te passen;
2. de zienswijze van mevrouw S.A. van de Sanden gegrond te verklaren en in het ontwerp van de 1^e herziening de volgende wijzigingen aan te brengen:
op de plankaart, op het perceel E 3841 de aanduiding "bijbouwzone" op te nemen, met uitsondering van een strook grond met een breedte van 2,10 meter uit de westgrens van het perceel, en met uitzondering van een strook grond met een breedte van 3 meter uit de bestemmingsgrens in het verlengde van de bouwgrens van het aangrenzende perceel Theresialaan 36;
3. de zienswijze van de heer mr. R.J. Wevers op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
4. de zienswijzen van:
 - de heer T. van Geene;
 - de heer M.J.L.M. Wijffels;
 - de heer P.H.M. Peeters;
 - de heer en mevrouw P. Drijvers;
 - mevrouw A. Klein Beekman;
 - de heer A.H.M. Janssens;
 - mevrouw A. Thijssens;
 - mevrouw P. Drijvers Welters;
 - de heer A. van Moorsel;
 - mevrouw S. Batelaan;
 - de heer H.C. van Assen;
 - de heer en mevrouw G. van Morgen;
 - de heer T.J. Geerts;
 - de heer en mevrouw E. Meussen;
 - de heer F. Potters;
 - mevrouw I. van Rooy;
 - de heer W. Finkers;op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
5. in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
op de plankaart, op perceel Geerstraat 5, de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in Woondoeleinden en binnen het bouwvlak de aanduiding "meergezinswoningen/gestapelde woningen (m) op te nemen.

6. voor het overige de aangepaste bestemmingsplannen 1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof vast te stellen.

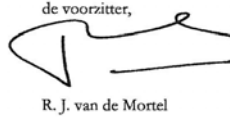
Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 30 oktober 2008.

de griffier,



drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,



R. J. van de Mortel

Ontwerp van de 1^e herziening bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o en Vijverhof.

Beoordeling van zienswijzen

Reparatieplannen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het ontwerp van de 1^e herziening bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof zijn reparatieplannen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft besloten:

- op 26 april 2005 goedkeuring te onthouden aan vijf onderdelen van het bestemmingsplan Schoonveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2004;
- op 6 december 2005 goedkeuring te onthouden aan drie onderdelen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2005;
- op 27 juni 2006 goedkeuring te onthouden aan een onderdeel van het bestemmingsplan Vijverhof, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2005.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 8 november 2006 besloten goedkeuring te onthouden aan drie onderdelen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2005.

De gemeenteraad dient om deze reden een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de besluiten van GS en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak in acht worden genomen.

Ingediende zienswijzen.

In het kader van de voorbereiding van de 1^e herziening bestemmingsplannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, hebben de ontwerp bestemmingsplannen gedurende zes weken, van 10 april tot en met 21 mei 2008, 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 9 april 2008 en in het Klaverblad van 9 april 2008. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent de bestemmingsplannen binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van de bestemmingsplannen zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De heer P.H van Hout, namens de familie Korthals, De Wan 16, 5386 EJ GEFFEN (schriftelijke en mondelinge zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Schoonveld, percelen Van Heeswijkstraat 4B).
2. Mevrouw S.A. van de Sanden, Martinilaan 25, 5262 BR VUGHT (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Schoonveld, perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie E, nummer 3841).
3. De heer mr. R.J. Wevers, namens de heer J.E. Oudemans, Postbus 127, 5280 AC BOXTEL (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Molenstraat e.o., perceel hock Baarzenstraat/Wolfskamerweg).

De schriftelijke zienswijzen 4 tot en met 20 hebben betrekking op het bestemmingsplan Schoonveld in verband met het stedenbouwkundig plan Van Voorst tot Voorststraat 4/6, de voorschriften van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld en de plankaart van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld (blad 1, oostelijk deel).

4. De heer T. van Geene, Versterplein 10, 5262 AA VUGHT.
5. De heer M.J.L.M. Wijffels, Versterplein 3, 5262 AA VUGHT.
6. De heer P.H.M. Peeters, Marggraafstraat 1, 5262 AS VUGHT.
7. De heer en mevrouw P. Drijvers, Versterplein 2, 5262 AA VUGHT.
8. Mevrouw A. Klein Beekman, Gogelstraat 7, 5262 AB VUGHT.
9. De heer/mevrouw A.H.M. Janssens, Marggraafstraat 1, 5262 AS VUGHT.
10. Mevrouw A. Thijssens, Versterplein 15, 5262 AA VUGHT.
11. Mevrouw P. Drijvers Welters, Versterplein 4, 5262 AA VUGHT.
12. De heer A. van Moorsel, Marggraafstraat 19, 5262 AS VUGHT.
13. Mevrouw S. Batelaan, Versterstraat 23, 5262 AC VUGHT.
14. De heer H.C. van Assen, Versterstraat 23, 5262 AC VUGHT.
15. De heer en mevrouw G. van Morgen, Gogelstraat 5, 5262 AB VUGHT.
16. De heer T.J. Geerts, Marggraafstraat 2, 5262 AV VUGHT.
17. De heer/mevrouw E.C.M. Meussen en de heer/mevrouw M.M.A. Hermans, Marggraafstraat 1A, 5262 AS VUGHT.
18. De heer F. Potters, Gogelstraat 7, 5262 AB VUGHT.
19. Mevrouw I. van Rooy, Versterplein 8, 5260 GA VUGHT.
20. De heer W. Finkers, Versterplein 11, 5262 AA VUGHT.

Ontvankelijkheid.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes 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 vervolgens de reactie van het college van B en W gegeven.

- 1. De heer P.H van Hout, namens de familie Korthals, De Wan 16, 5386 EJ GEFFEN (schriftelijke en mondelinge zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Schoonveld, percelen L 1089 en 906).**

Reactie belanghebbende:

Op het perceel Van Heeswijkstraat 4B bevindt zich een woning met een bedrijfsbestemming en een aanbouw op hetzelfde perceel met een woonbestemming. Belanghebbende heeft in zijn inspraakreactie verzocht om wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming in het reparatieplan Schoonveld.

Belanghebbende heeft zijn inspraakreactie bij brief van 4 juni 2007 aangevuld. Op deze aanvulling is in het Eindverslag van de inspraakprocedure door het college van B en W niet gereageerd. Op 10 mei jl. heeft belanghebbende deze aanvulling op zijn inspraakreactie mondeling aan de gemeente toegelicht.

In de aanvullende inspraakreactie heeft hij het college van B en W gevraagd welke functies binnen de doeleindenomschrijving c.q. functieomschrijving in het bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Van Heeswijkstraat 4A/Schoonveldsingel 14/14A mogelijk zijn.

De visie van belanghebbende luidt als volgt.

In het bedrijfsverzamelgebouw kunnen worden gevestigd bedrijven en organisaties met uiteenlopende functies zoals:

1. Commerciële dienstverlening, in welke bedrijfsvorm ook.
2. Maatschappelijke (gezondheids)dienstverlening in welke bedrijfsvorm ook.
3. Verenigingen, stichtingen, maatschappen.
4. Beperkte detailhandel.
5. Kleinschalige ambachtelijke bedrijven in combinatie met beperkte detailhandel.
6. Organisaties met educatieve functies en/of doelstellingen.
7. Sport, fitness/welness/sauna en soortgelijke en/of aanverwante bedrijven.
8. Bedrijven en organisaties soortgelijk aan of verwantschap hebbend met bovenstaande bedrijven en organisaties.

Belanghebbende verzoekt het college van B en W door middel van deze mondelinge zienswijze de mogelijkheid te creëren om binnen het plangebied Schoonveld partiel te kunnen schakelen van bedrijfsbestemming naar woonbestemming, indien dit op enig moment wenselijk of noodzakelijk mocht blijken. Dit kan als optie gelden voor die specifieke bestemming of kan plaatsvinden via het huidige artikel 9, lid G, Bedrijfsdoeleinden: BD.

Belanghebbende heeft, bij aanvullende brief van 5 juni 2008, medegedeeld dat het Eindverslag inspraakprocedure 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld een omissie bevat ten aanzien van de huisnummering. Perceel Van Heeswijkstraat 4B heeft de bestemming Woondoeleinden. Het perceel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, waarop de inspraakreactie betrekking heeft, is genummerd Van Heeswijkstraat 4A/Schoonveldsingel 14/14A. Belanghebbende verzoekt het college van B en W deze omissie te herstellen.

Reactie van het college van B en W:

In het bestemmingsplan Schoonveld zijn aan de percelen Van Heeswijkstraat 4A en 4B en Schoonveldsingel 14/14A twee bestemmingen gegeven: Woondoeleinden aan het ene deel (laagbouw) en Bedrijfsdoeleinden aan het andere deel. Het perceel heeft één kadastraal nummer. De woning 4B is al jaren in gebruik als particuliere woning. Tot 1971 was het bijgebouw een tuinkamer. Van 1971 tot 1989 was het bijgebouw in gebruik als kantoorruimte van de vader van de huidige eigenaar. Vanaf 1989 is het bijgebouw niet meer als kantoor in gebruik. Het achterliggende bedrijf heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Abusievelijk is een deel van perceel Van Heeswijkstraat 4B bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Perceel L 1090 is daarom op verzoek van belanghebbende in het ontwerp 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld in zijn geheel bestemd tot Woondoeleinden, met bijbehorend bouwvlak en bijbouwvlak.

Het college van B en W beschouwt de aanvullende inspraakreactie van belanghebbende, van 4 juni 2007, en de toelichting die belanghebbende naar aanleiding van deze aanvullende inspraakreactie heeft gegeven als een mondelinge zienswijze naar aanleiding van het ontwerp 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld.

Het verzoek van belanghebbende om aanduiding van de mogelijke functies en wisseling tussen een bedrijfsbestemming dan wel woonbestemming, met bouwvlak en bijbouwvlak, beantwoordt het college als volgt.

De percelen Van Heeswijkstraat 4A en 4B hadden in het bestemmingsplan Schoonveld deels de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan van kracht is geworden, zijn binnen gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden toegestaan.

Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als zij in de bijlage bij de voorschriften van het bestemmingsplan onder de categorieën 1 en 2 zijn genoemd én indien deze



bedrijfsactiviteiten voldoen aan de regels van de milieuwetgeving.
De ondernemingsvorm van een bedrijf (vereniging, stichting of maatschap) heeft betrekking op rechtspersonenrecht (privaatrecht) en is voor de toelaatbaarheid van een bedrijf op basis van het publiekrecht niet van belang.
Detailhandel is binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft 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.
De begripsbepalingen van het bestemmingsplan maken duidelijk welke functies binnen de Bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan. "Dienstverlening" is een afzonderlijke bestemming en heeft geen relatie met bedrijfsactiviteiten. Bij dienstverlening staat het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten voorop.
De door belanghebbende genoemde omschrijvingen als "in welke bedrijfsvorm ook" of "bedrijven en organisaties soortgelijk aan of verwantschap hebbend met bovenstaande bedrijven en organisaties" zijn te ruim geformuleerd en zijn moeilijk toetsbaar, omdat deze te rekbaar zijn en een correcte en objectieve toetsing van de bedrijfsactiviteiten, zowel in planologische als in milieutechnische zin, in de weg staan.
Op verzoek van belanghebbende is de bestemming van het perceel L 1090 in de 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld geheel gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden. Dit houdt in dat ter plaatse alleen mag worden gewoond. Ander gebruik is ter plaatse niet toegestaan.

Ingevolge artikel 9, lid G van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld kan het college de bestemming Bedrijfsdoeleinden BD wijzigen in de bestemming Woondoeleinden, mits aan de voorwaarden, in dit artikel genoemd, wordt voldaan.

Het nummeren van vastgoedobjecten geschiedt op basis van de Verordening straatnaamgeving en nummering. In het bestemmingsplan wordt de nummering, die op basis van deze verordening is vastgesteld, overgenomen. De nummering van objecten is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.
De nummering van objecten in de Van Heeswijkstraat is bij besluit van het college van B en W van 26 februari 2008 gewijzigd (vernummering van het woonhuis tot 4A en het bedrijventerrein tot 4B). Tegen dit besluit tot vernummering hebben 7 belanghebbenden, waaronder belanghebbende, bezwaar gemaakt. Naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften heeft het college van B en W besloten het vernummeringsbesluit in te trekken.
Door ongedaanmaking van het vernummeringsbesluit is aan het verzoek van belanghebbende voldaan.

Het college van B en W heeft de zienswijze van belanghebbende beschouwd als een verzoek om informatie. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

2. **Mevrouw S.A. van de Sanden, Martinilaan 25, 5262 BR VUGHT (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Schoonveld, perceel E 3841).**

Reactie van belanghebbende:

Belanghebbende brengt naar aanleiding van het eindverslag van de inspraakprocedure, als eigenaresse van het perceel E 3841, de volgende zienswijze in.
Als reactie op de inspraakprocedure is de bestemming van dit perceel gewijzigd in Woondoeleinden onbebouwd. Hierdoor ontnemt het college van B en W belanghebbende



de mogelijkheid om de grond ten volle te kunnen benutten, daar er nu bijvoorbeeld geen tuinhuis of overdekt zwembad zou kunnen worden bebouwd. Belanghebbende verzoekt het college deze mogelijkheid alsnog te creëren.

In de reactie van het college staat dat een ontsluiting van deze grond via de Titus Brandsmalaan niet wenselijk is. Belanghebbende wijst het college er op dat bedoelde ontsluiting reeds tientallen jaren bestaat. Deze ontsluiting dient gehandhaafd te blijven, daar anders de bestaande garages (voor het stallen van auto's) niet meer bereikbaar zijn. Het college stelt dat het fietspad gedeeltelijk eigendom is van Stichting Vitaal Zorg en gedeeltelijk van de Stichting Ons Middelbaar Onderwijs. Deze uitspraak is onvolledig, aangezien het tevens gedeeltelijk toebehoort aan perceel E 3841, dat eigendom van belanghebbende is.

Reactie van het college van B en W:

Uit onderzoek is gebleken dat op deze grond reeds twee garages staan (eigendom van belanghebbende). Deze garages bestaan al tientallen jaren en zijn uitsluitend bereikbaar via het fietspad aan de Titus Brandsmalaan, dat een uitweg heeft op de Theresialaan. Dit fietspad is mede-eigendom van Vitaal, OMO en mevrouw Van der Sanden.

Het college van B en W adviseert de bestemming "Woondoeleinden, onbebouwd" te wijzigen in "Woondoeleinden" met de aanduiding bijbouwvlak, om de volgende redenen. Belanghebbende is van plan haar grond in delen aan bewoners van woningen aan de Theresialaan te verkopen. De bestemming "Woondoeleinden, onbebouwd" wordt gewoonlijk gegeven aan de voortuin van een woning. Indien de bestemming "Woondoeleinden onbebouwd" gehandhaafd blijft, zijn de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners aan de Theresialaan zeer beperkt. Voor deze beperking is vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen reden.

Er zijn nog enkele andere redenen om deze bestemmingswijziging toe te staan.

De gronden achter de woningen Theresialaan 42 t/m 58 hadden vroeger de bestemming Lage bedrijfsbebouwing. Daarom zijn de betreffende percelen reeds in meerdere gevallen tot meer dan 50% van het bijbouwvlak bebouwd en zijn de bijbouw mogelijkheden in de bestaande situatie al gerealiseerd.

Aan de Theresialaan is in diverse situaties sprake van een gevestigd recht van overpad. Bewoners kunnen alleen via de grond van de burens bij hun eigen perceel en vinden dat vervelend. Daarom is een stukje extra grond, om achterom de eigen woning te kunnen bereiken, welkom. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid van het bouwen van een berging, achter een bestaande bedrijfshal, die de bouw van een berging op eigen terrein onmogelijk maakt.

Het college van B en W is van mening dat tegen bebouwing van het terrein ruimtelijk/planologisch geen bezwaar bestaat. Tegen langzaam verkeer op dit terrein bestaat evenmin bezwaar; tegen het gebruik door gemotoriseerd verkeer wél, omdat het fietspad aan de Titus Brandsmalaan ook wordt gebruikt door de schoolgaande jeugd, waardoor bij gebruik door gemotoriseerd verkeer een onveilige situatie kan ontstaan. Het college van B en W wil onder geen voorwaarde, dat het autoverkeer op het fietspad toeneemt. Het gebruik van het fietspad door autoverkeer dient beperkt te blijven tot het recht van uitweg van belanghebbende.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond en de bouw mogelijkheden. Verkeersmaatregelen en fysieke maatregelen ter wering van gemotoriseerd verkeer zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Het college van B en W adviseert de zienswijze van belanghebbende gegrond te verklaren en de betreffende grond op de plankaart aan te duiden als "bijbouwvlak", op een strook van 2,10 meter na, in verband met de ontsluiting van de grond.

3. De heer mr. R.J. Wevers, namens de heer J.E. Oudemans, Postbus 127, 5280 AC BOXTEL (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Molenstraat e.o., perceel Baarzenstraat 45-47).

In zijn zienswijze verwijst belanghebbende naar procedures in verband met het voorbereidingsbesluit, de verklaring van geen bezwaar, het vrijstellingsbesluit en de bouwvergunning, die eveneens betrekking hebben op perceel Baarzenstraat 45-47. Om de samenhang tussen deze procedures, en reacties van belanghebbende naar aanleiding van de genomen besluiten, goed te kunnen begrijpen dient het onderstaande, chronologische overzicht:

algemeen

- aanvraag van Orion Projectontwikkeling BV van 3 december 2003 voor de bouw van 27 appartementen en een parkeergarage op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat;
- opname van het ontwikkelingsplan van Orion van 3 december 2003 in het bestemmingsplan Molenstraat e.o.;
- gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door GS bij besluit van 6 december 2005 aan het bestemmingsplan Molenstraat e.o.; deze betreft het perceel hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat, omdat nog geen besluit is genomen omtrent de vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder voor dit perceel vóór de datum van vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o.; op 1 december 2005 hebben GS een besluit genomen tot vaststelling van deze hogere grenswaarden;
- om deze reden heeft het college van B en W besloten een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO te voeren; omdat het geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar is het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk;

voorbereidingsbesluit

- besluit van de gemeenteraad van 15 februari 2007 tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het perceel hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat;
- bezwaarschrift van belanghebbende van 17 april 2007 tegen het besluit van de gemeenteraad van 15 februari tot het nemen van een voorbereidingsbesluit;
- advies van de commissie voor de bezwaarschriften van 15 juni 2007 tot ongegrondverklaring van het bezwaarschrift van belanghebbende van 17 april 2007 tegen het besluit van de gemeenteraad van 15 februari 2007;
- besluit van de gemeenteraad tot ongegrondverklaring van het bezwaarschrift van belanghebbende van 17 april 2007;
- beroepschrift van belanghebbende van tegen het besluit van de gemeenteraad om het bezwaarschrift tegen het voorbereidingsbesluit ongegrond te verklaren;

verklaring van geen bezwaar

- terinzagelegging van de aanvraag van Orion Projectontwikkeling BV en de overige stukken in verband met het voornemen van het college van B en W om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen voor de bouw van 27 appartementen en een parkeergarage op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat;
- zienswijze van belanghebbende van 29 mei tegen het voornemen van het college van B en W van om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen;
- reactie van het college van B en W van 4 juli naar aanleiding van de zienswijze van belanghebbende van 29 mei 2007 (geeft geen aanleiding de procedure voor realisering van het appartementencomplex te staken);
- aanvraag van het college van B en W van 10 juli 2007 aan GS om een verklaring van geen bezwaar;

- inspraakreactie van belanghebbende naar aanleiding van de inspraakprocedure van belanghebbende van 19 juni 2007 met betrekking tot het reparatieplan Molenstraat e.o.;
- verlening van de verklaring van geen bezwaar door GS bij besluit van 28 augustus 2007;

vrijstellingsbesluit en bouwvergunning

- besluit van het college van B en W van 19 december 2007 tot verlening van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en een bouwvergunning;
- bezwaarschrift van belanghebbende van 24 januari 2008 tegen het besluit van het college van B en W tot verlening van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en een bouwvergunning;
- advies van de commissie voor de bezwaarschriften van 28 mei 2008 over het bezwaarschrift van belanghebbende van 24 januari 2008 tegen het besluit van het college van B en W tot verlening van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en een bouwvergunning.

Belanghebbende kan zich niet met de 1^e herziening van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. verenigen omdat het college van B en W de inspraakreactie van belanghebbende van 19 juni 2007 niet heeft overgenomen.

Belanghebbende verzoekt de raad deze inspraakreactie als hier integraal herhaald en ingelast te zien.

Belanghebbende heeft bij brief van 24 januari 2008, aangevuld bij brief van 5 maart 2008, bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van B en W betreffende de vrijstelling en bouwvergunning voor 27 appartementen aan de Baarzenstraat. Belanghebbende verzoekt de raad ook deze zienswijze als hier integraal herhaald en ingelast te beschouwen.

Belanghebbende verzoekt de raad zijn zienswijze gegrond te verklaren en de voorgenomen bestemming Woondoeleinden op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat niet als zodanig vast te stellen, en zonodig te wijzigen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, dan wel Kantoor.

Gronden van het bezwaar.

Belanghebbende verwijst naar zijn zienswijze van 29 mei 2007 (naar aanleiding van het voornemen van het college van B en W een verklaring van geen bezwaar aan te vragen) waarvan de inhoud als hier integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Aanvullend wordt door belanghebbende, naar aanleiding van de brief van het college van B en W van 4 juli 2007 (reactie op de zienswijze van 29 mei 2007), het volgende aan grieven opgemerkt.

Daarbij wordt zoveel mogelijk de nummering van de zienswijze gevolgd.

Punt 2 van de zienswijze.

Er kan in redelijkheid niet staande worden gehouden dat de nieuwe bebouwing gelet op de situering ten opzichte van het perceel van belanghebbende en ten opzichte van de huidige bebouwing, een verbetering is. De bestaande situatie betreft een showroom, één bouwlaag hoog en ter plaatse van de bovenwoning, op de hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat, bebouwing van twee bouwlagen en het geheel plat afgedekt. Het te bouwen appartementencomplex met de parkeergarage voorziet in drie bouwlagen met een vierde bouwlaag op de hoek en dit bezien in samenhang met het feit dat het een langgerekt gebouw betreft [over de volle breedte langs het bedrijfsperceel van cliënt], geeft een ruimtelijk gezien, zeer ingrijpende bouwmassa langs het bedrijfsperceel van belanghebbende waaraan de gehanteerde meters ten opzichte van de perceelsgrens van belanghebbende, niet af kunnen doen. Daarnaast, dat met het verlenen van vrijstelling wordt toegestaan wat in strijd zou zijn



met de Bouwverordening, laat onverlet dat de vanuit de Baarzenstraat door middel van een hellingbaan bereikbare voorziene ondergrondse parkeergarage tot een onaanvaardbare toename van de reeds aanzienlijke parkeerdruk leidt en aan de verkeersonveiligheid bijdraagt.

Reactie van het college van B en W:

Op het bezwaar inzake de bouwmassa en de afstand van de bebouwing tot de (zijdelingse) perceelsgrens heeft het college van B en W gereageerd in zijn brief van 4 juli 2007. Het college verwijst naar deze reactie.

Door belanghebbende wordt op deze plaats van de zienswijze niet aangegeven op welk punt het bouwplan in strijd is met de bouwverordening

De relatie tussen het verlenen van vrijstelling en toepassing van de Bouwverordening komt in het vervolg van deze nota, onder punt 8, aan de orde.

De aspecten parkeerdruk en verkeersonveiligheid komen onder de punten 24 en 25 aan bod.

Punten 3 en 4 van de zienswijze.

Belanghebbende verwijst volledigheidshalve naar de acht stukken die in de zienswijze van 29 mei 2007 zijn aangehaald, waarvan de inhoud als hier integraal ingelast dient te worden beschouwd.

Het is op zich juist dat GS destijds goedkeuring heeft onthouden aan het plandeel voor de appartementen wegens het alsdan ontbreken van een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde ten tijde van het vaststellingsbesluit. Dat nadien die hogere grenswaarde door GS is verleend, betekent dat niet dat alle hier bedoelde bezwaren van belanghebbende daarmee zijn komen te vervallen. Immers, juist de om formele redenen door GS destijds niet gegeven goedkeuring aan het plandeel, heeft er toe geleid dat de overige bezwaren van belanghebbende niet inhoudelijk zijn beoordeeld, terwijl deze bezwaren wel onverkort gelden ter adstructie van de stelling dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en aan vrijstelling in de weg had moeten staan.

Reactie van het college van B en W:

Op de zienswijze van 29 mei 2007 heeft het college van B en W bij brief van 4 juli 2007 gereageerd. In deze reactie is ook gereageerd op de acht aangehaalde stukken.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 6 december 2005 vanwege een vormfout goedkeuring onthouden aan een deel van de plankaart, waarop het perceel Wolfskamerweg 28 is gelegen. Het college van B en W heeft daarom besloten een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te voeren.

Het college van B en W heeft bij besluit van 19 december 2007, verzonden 28 december 2007, vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het bouwplan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft hiervoor bij besluit van 28 augustus 2007 de noodzakelijke verklaring van geen bezwaar verleend. Anders dan belanghebbende stelt blijkt uit de verleende verklaring van geen bezwaar, dat het college van Gedeputeerde Staten geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen bedoeld bouwplan. Sterker: alle documenten, inclusief de zienswijzen van belanghebbende zijn juist door het college van Gedeputeerde Staten bij de besluitvorming over het verlenen van een verklaring van geen bezwaar betrokken.

Punt 5 van de zienswijze.

Uit de door het college van B en W aangehaalde jurisprudentie blijkt slechts dat indien wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van artikel 19, lid 1 WRO, het college vrijstaat toepassing te geven aan de zelfstandige projectprocedure. Echter, dit laat onverlet in de onderhavige zaak de toepassing van artikel 30 WRO.

Immers, de uitspraak van de ABRvS van 8 november 2006 in zaaknummer 200601524/1 is in de plaats getreden van het vernietigde besluit van GS van 6 december 2005, kenmerk 1106415, voor zover daarbij aan de in de uitspraak van de Afdeling genoemde nadere gedeelten, goedkeuring is verleend, zodat hier de bestemmingsplanprocedure is geëindigd met een gedeeltelijke goedkeuring van GS. De onder artikel 30 WRO geldende aanpassingsplicht gedurende een jaar met de daaraan gekoppelde aanhoudingsplicht voor onder meer bouw aanvragen, geldt dan ook onverkort. En deze plicht kan, zo stelt belanghebbende, niet doorbroken worden onder verwijzing naar de op zich het college van B en W toekomende bevoegdheid met betrekking tot een zelfstandige projectprocedure. De aanhoudingsplicht met betrekking tot een bouwvergunning duurt voort indien nog niet is voldaan aan een verplichting als bedoeld in artikel 30 WRO. De aanhouding eindigt in elk geval indien binnen een jaar na het verlopen van de termijn bedoeld in artikel 30 WRO, geen ontwerp van een bestemmingsplan of een herziening daarvan ter image is gelegd. In onderhavige zaak is aanvankelijk de bestemmingsplanprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan Molenstraat e.o. geëindigd [via de eerder besproken uitspraak van de Afdeling] met een gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door GS per datum van 6 december 2005. Vanaf die datum gedurende een jaar zou een vervangend bestemmingsplan [reparatieplan] moeten zijn vastgesteld. Hieraan is niet voldaan zodat de aanhoudingsplicht van de aanvraag om een bouwvergunning voort heeft geduurd en welke aanhoudingsplicht in ieder geval zou eindigen per 6 december 2007. Dit eindigen van de aanhoudingsplicht is vervolgens doorbroken door de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan eerste herziening bestemmingsplan Molenstraat e.o. En zoals bij zienswijze d.d. 29 mei 2007 reeds aangegeven, het naast laatstgenoemde procedure, [waarin het college van B en W de bouw van het appartementencomplex mogelijk wil maken], tevens voeren van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO, acht belanghebbende op gespannen voet staan met het wettelijke systeem van de WRO.

Reactie van het college van B en W:

Ingevolge artikel 19, lid 1 WRO kan het college van B en W, op grond van door de raad gedelegeerde bevoegdheid, ten behoeve van verwezenlijking van het projectplan appartementencomplex vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits het projectplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en vooraf door het college van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar heeft. De enige wettelijke beperking in de toepassingsmogelijkheden van een zelfstandige projectprocedure vloeit voort uit artikel 33 WRO. Aan de aanpassingsplicht ex artikel 30 WRO is een termijn verbonden van een jaar. De sanctie verbonden aan het niet voldoen aan deze aanpassingsplicht binnen deze termijn bestaat volgens artikel 40b WRO uit het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan door GS, op kosten van de gemeente. Van de bevoegdheid tot in de plaatsstreding om te besluiten heeft het college van GS geen gebruik gemaakt. Integendeel: het college van GS heeft besloten voor het projectplan een verklaring van geen bezwaar te verlenen, waarmee is aangetoond dat het college geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen het projectplan. Het college van B en W is van mening dat het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO, gelijktijdig met het voeren van een bestemmingsplanprocedure ter voldoening aan de verplichting tot reparatie van het bestemmingsplan Molenstraat e.o., niet in strijd is met het wettelijk systeem van de WRO, om de volgende redenen:

- de wetgever heeft met artikel 19, lid 1 WRO voorzien in een naast de bestemmingsplanprocedure en los daarvan toepasbare bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling van het geldende bestemmingsplan voor een project;



- voor de toepassing van deze bevoegdheid geldt de eis van een ruimtelijke onderbouwing;
- daarnaast is een beschrijving van het project en een afweging van belangen noodzakelijk;
- gemotiveerd moet worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming.

Nu voldaan is aan deze vereisten, heeft de gemeente de bevoegdheid een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO te voeren. De verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplanprocedure ex artikel 30 WRO te starten staat deze bevoegdheid niet in de weg.

Punt 6 van de zienswijze.

Het om formele redenen onthouden van goedkeuring aan het perceel hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat door GS heeft ertoe geleid dat de inhoudelijke bezwaren van belanghebbende destijds niet zijn beoordeeld. Dat in verband met het nadien verlenen van hogere grenswaarde, het bezwaar aangaande die grenswaarde is komen te vervallen, zoals het college van B en W stelt, betekent nog niet dat daarmee reeds de conclusie kan worden getrokken, zoals het college doet, dat het appartementencomplex beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening en dat de bestemming als zodanig wenselijk is. Dit hebben GS niet geconcludeerd. De bij zienswijze d.d. 29 mei 2007 aangehaalde uitspraak van de ABRvS van 7 december 2005 [AB 2006/114] is in deze volgens belanghebbende wel degelijk relevant. Dat vrijstellingsprocedure en bestemmingsplanprocedures losstaande procedures zijn betekent niet dat daarmee de opgestelde ruimtelijke onderbouwing een zelfstandig product ex artikel 19, lid 1 WRO is.

Er wordt voor wat betreft de ruimtelijke ordening wel degelijk verwezen naar het nieuwe bestemmingsplan Molenstraat e.o. [zie o.m. pagina 9 en verder van de ruimtelijke ordening]. Dit betekent dat, indien een bestemmingsplan in strijd met het recht niet in stand kan blijven, een vrijstellingsbesluit waaraan dat bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing ten grondslag is gelegd [zoals hier betoogt], evenmin in stand kan blijven. De ruimtelijke onderbouwing is in een dergelijke situatie evenzeer in strijd met het recht.

Reactie van het college van B en W:

De ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 WRO geeft de horizon aan die het college van B en W ten aanzien van de gewenste, toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor ogen staat. De ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 WRO heeft weliswaar alleen betrekking op het bouwplan voor de 27 appartementen en de parkeergarage, maar toont tevens aan dat het bouwplan in overeenstemming is met de gewenste, toekomstige ontwikkeling van het plangebied Molenstraat e.o.

De onthouding van goedkeuring door GS aan het bestemmingsplan Molenstraat e.o. had betrekking op een procedurele onvolkomenheid. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad was nog geen besluit genomen over de vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder voor het onderhavige bouwperceel. Deze onvolkomenheid is hersteld. Er is ontheffing van de grenswaarden verleend.

Punt 7 van de zienswijze.

Het bezwaar van belanghebbende van 17 april 2007 tegen het destijds genomen voorbereidingsbesluit is nog steeds relevant. Het college van B en W heeft weliswaar het advies van de Commissie van Advies voor de bezwaarschriften overgenomen, maar dit advies was zeer summier. In dit advies is niet of nauwelijks ingegaan op hetgeen belanghebbende in zijn brief van 17 april 2007 naar voren heeft gebracht. De bezwaren van



belanghebbende gelden nog onverkort en kunnen niet zijn geacht te zijn “vervallen”. De inhoud van deze bezwaren dient als hier integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie van het college van B en W:

De gemeenteraad heeft het voorbereidingsbesluit genomen in overeenstemming met de eisen van de wet. Het nemen van dit voorbereidingsbesluit was noodzakelijk, omdat het voorheen geldende bestemmingsplan ouder was dan tien jaar.

Voor zover het gaat om de bezwaren van belanghebbende tegen het bouwplan, dat met het voorbereidingsbesluit wordt mogelijk gemaakt, bevat deze nota Beoordeling van zienswijzen een reactie op alle bezwaren afzonderlijk.

Punt 8 van de zienswijze.

Het enkel benadrukken van de voorzijde van het appartementencomplex aan de Wolfskamerweg in relatie tot de bestaande bebouwing aan de Wolfskamerweg levert niet reeds een genoegzame ruimtelijke onderbouwing op. De beoogde planlocatie voor de appartementen is en blijft op een industrieterrein gelegen. Het direct aangrenzende bedrijventerrein bepaalt dat het complex, aan de Wolfskamerweg maar ook op de hoek van de Baarzenstraat, wel degelijk in ruimtelijk opzicht als niet passend moet worden aangemerkt, zoals eerder uitvoerig door belanghebbende betoogd en welk betoog aan de hand van de eerder genoemde bijlage, als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. In ieder geval kan niet alleen ter adstructie van een ruimtelijke onderbouwing worden gewezen op de voorzijde van het beoogde appartementencomplex maar dient het gehele complex in relatie met de directe omgeving, ruimtelijk te worden beoordeeld hetgeen niet of althans onvoldoende is gebeurd.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W is van mening dat het appartementencomplex in ruimtelijk opzicht passend is in zijn omgeving, om de volgende redenen:

- het appartementencomplex past in de bestaande bebouwingsstructuur, geleiding en functies van de Wolfskamerweg en het aangrenzend gelegen bedrijventerrein;
- de directe omgeving van het appartementencomplex wordt gekenmerkt door enerzijds een woonomgeving en anderzijds een bedrijventerrein;
- het bedrijventerrein bestaat uit drie zones: het gemengde gebied aan de Baarzenstraat, de bedrijven aan weerszijden van de Industrieweg en de kantoren op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg;
- binnen het gemengde gebied aan de Baarzenstraat is sprake van een grote menging van functies: kleinschalige bedrijven, kantoren, detailhandel en (boven)woningen; het straatbeeld wordt bepaald door woningen met op het achterterrein loodsen; als gevolg hiervan zijn ter plaatse de meer lichte bedrijven gevestigd (categoricën 1 en 2) en toegestaan.
- binnen dit gemengde gebied is een appartementencomplex naar het oordeel van het college van B en W in ruimtelijk opzicht passend.

Punt 9 van de zienswijze.

Belanghebbende is, onverlet de rapportage van Cauberg-Huygen 2006, 1746-02, van mening dat het appartementencomplex op het punt van milieueffecten en in termen van veiligheid wel degelijk conflicteert met de omliggende bedrijven. Met name wordt in deze rapportage niet genoegzaam ingegaan op de vraag waarom het erkend risicovolle bedrijf [een tank- en LPG-vulstation] niet binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico is gelegen. Genoemde afstand, die niet al te groot is, kan in ieder geval niet leiden tot het oordeel dat de



appartementen niet binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico verbonden aan het bewuste risicovolle bedrijf liggen.

Reactie van het college van B en W:

Cauberg-Huygen heeft alle milieuaspecten ten aanzien van de locatie hoek Wolfskamerweg/Baarzenstraat in beschouwing genomen. De invulling van de locatie met woningbouw is getoetst op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, hinder ten gevolge van bedrijvigheid en externe veiligheid. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat er ten aanzien van deze aspecten geen belemmeringen zijn voor de realisering van woningbouw op deze locatie. Belanghebbende baseert zich op een stelling, met een dubbele ontkenning, zonder deze stelling met argumenten nader te onderbouwen.

Punt 10 van de zienswijze.

De ruimtelijke onderbouwing schiet volgens belanghebbende wel degelijk te kort. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de beoogde appartementen zijn gericht op de doelgroepen genoemd in de woonvisie. De woningbehoefte richt zich echter met name op starters in de koopsector [jongeren], kleine huishoudens in de huursector en mensen met een woon- c.q. zorgbehoefte zodat de appartementen met de aangegeven richtprijs zeker niet zullen beantwoorden aan de behoeften van voorgenoemde groepen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt volstaan met een stelling. Niet wordt beargumenteerd waarom de appartementen aan de woonwensen beantwoorden van de specifiek genoemde doelgroepen.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende poneert stellingen met betrekking tot de woningbehoefte, huisvestingsgroepen en de behoeften van deze groepen zonder deze stellingen met argumenten nader te onderbouwen.

Het college van B en W blijft bij de tekst in de ruimtelijke onderbouwing volgens pagina 6 van de beleidsnotitie "Goed wonen in Vught, een visie op wonen".

Punten 11, 12 en 13 van de zienswijze.

Het enkel benadrukken van de ligging van het appartementencomplex aan de voorzijde volstaat niet als ruimtelijke onderbouwing om te kunnen stellen dat het complex zich voegt, qua functie en voor wat betreft verschijningsvorm, naar de bestaande bebouwingsstructuur en geleding. Het gaat daarbij immers niet alleen om de Wolfskamerweg maar ook om de Baarzenstraat, temeer nu de beoogde planlocatie op een bedrijventerrein is gelegen. Ook de enkele verwijzing naar de gemeentelijke welstandscommissie en toetsing door deze commissie aan de welstandsnota doet daaraan niet af. Het oordeel van de commissie dat het plan is afgestemd op verschillende omgevingscriteria en dat daardoor geen excessen voorkomen, moet uitdrukkelijk worden gezien in relatie tot de welstandsnota en kan er als zodanig niet toe leiden dat een goede ruimtelijke ordening moet worden aangenomen. Voorts, de ambitie van de gemeente om het bedrijventerrein zo veel mogelijk te vrijwaren van nieuwe, zelfstandige kantoorvoorzieningen en het kennelijk zo veel als mogelijk willen concentreren van kantoorvoorzieningen rondom het centrum, betekent niet dat op basis daarvan reeds een goede ruimtelijke onderbouwing ontstaat om in afwijking van de ter plaatse bestaande bestemmingen [bedrijfsdoeleinden, bedrijventerreinen en kantoren] een appartementencomplex toe te staan.

Reactie van het college van B en W:

Ten aanzien van het eerste aspect (ligging van het appartementencomplex) verwijst het college naar de reactie onder punt 8 van deze zienswijze.

Ten aanzien van het tweede aspect (oordeel welstandscommissie in relatie tot de welstandsnota) poneert belanghebbende een stelling zonder deze stelling nader met argumenten te onderbouwen. De welstandscommissie is op 9 december 2003 akkoord gegaan met het ontwerp en het college van B en W heeft dit advies opgenomen op pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing. De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld, op de aanvaardbaarheid van het appartementencomplex op zich en op de aanvaardbaarheid van het appartementencomplex in relatie tot de omgeving. De welstandscommissie meent dat het onderhavige bouwplan aanvaardbaar is. Belanghebbende heeft niet aannemelijk gemaakt dat het advies van de commissie onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins gebreken bevat. Belanghebbende heeft geen tegenadvies van een ter zake deskundige persoon of instelling overlegd.

Ten aanzien van het derde aspect (het bedrijventerrein zoveel mogelijk vrijwaren van kantoren) poneert belanghebbende eveneens een stelling die niet met argumenten is onderbouwd. De gemeenteraad heeft zich door de vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. expliciet uitgesproken over het vrijwaren van bedrijventerreinen van nieuwe zelfstandige kantoren.

Punt 14 van de zienswijze.

Weliswaar is een zelfstandige projectprocedure bedoeld om een planologische inbreuk op de geldende bestemming mogelijk te maken, maar naarmate die inbreuk groter is, zoals ad 14 aangegeven, zullen aan de ruimtelijke onderbouwing zwaardere eisen moeten worden gesteld. Het enkel er op wijzen dat de bouwhoogte van het bouwplan zich voegt in het omgevingsbeeld, is daarbij onvoldoende. De genoegzame ruimtelijke onderbouwing van het middels het bouwplan nagenoeg volbouwen van een perceel, waarvan het bebouwingspercentage ingevolge de bestemming niet meer dan 65% mag bedragen, is daarmee niet gegeven. Dit geldt ook voor de onder de bestemming in acht te nemen afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens en de hoogte. Dat het bouwplan daar inbreuk op maakt en ten gevolge van de vrijstelling inbreuk op mag maken, doet er niet aan af dat ook het nagenoeg volbouwen van het perceel en de gehanteerde geringe afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ruimtelijk moeten worden beargumenteerd wil aangenomen kunnen worden dat het bouwplan zich in het omgevingsbeeld voegt. Dit alles is naar de mening van belanghebbende niet of althans onvoldoende gebeurd.

Reactie van het college van B en W:

Het college verwijst naar zijn reactie op dit punt, op bladzijde 4 van de brief van 4 juli 2007. De ruimtelijke onderbouwing bevat de argumenten voor de afwijkingen in het bouwplan ten opzichte van de geldende bestemming. Belanghebbende dient zijn stelling, dat deze ruimtelijke onderbouwing niet genoegzaam is, met argumenten nader te onderbouwen.

Punt 15 van de zienswijze.

Ter zake het belang van artikel 30 WRO verwijst belanghebbende naar hetgeen dienaangaande in bovenstaande reeds is aangehaald. En als al die keuze voor een zelfstandige projectprocedure rechtens de toets der kritiek kan doorstaan wat betreft de keuzen, brengt de in planologisch opzicht onmiskenbare inbreuk die wordt gemaakt, met zich mee dat er ook strenger en strikter moet worden getoetst aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Belanghebbende is van mening dat het hier ten ene male aan ontbreekt.

Reactie van het college van B en W:

Naar aanleiding van het eerste aspect (toepassing van artikel 30 WRO) verwijst het college naar zijn reactie onder punt 5.



Naar aanleiding van het tweede aspect (de eisen die de WRO stelt aan een zelfstandige projectprocedure) verwijst het college eveneens naar zijn reactie onder punt 5. Het college van B en W is van mening dat geen sprake is van een "in planologisch opzicht onmiskenbare inbreuk". De stelling van belanghebbende, dat in casu strenger en strikter moet worden getoetst aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, wordt door belanghebbende op geen enkele wijze met argumenten onderbouwd. Gemotiveerd dient te worden waarom met de beoogde ontwikkeling afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan. In dit geval wordt de afwijking veroorzaakt door het feit, dat goedkeuring is onthouden aan deze locatie in het bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Punt 16 van de zienswijze.

Ad 16 geldt dat ondanks het feit dat de bestemming van het perceel niet wijzigt, ten gevolge van een vrijstelling en ongetwijfeld nadien herziening van het bestemmingsplan, de bestaande rechten van de omliggende bedrijven, waaronder het bedrijfsperceel van belanghebbende, zeker zullen worden aangetast. Los van al bestaande beperkingen ten aanzien van bedrijfsvoering ten gevolge van burgerwoningen, gelegen aan de overzijde van het perceel, realisatie van het appartementencomplex zal onder meer op het gebied van milieuaspecten onmiskenbaar meer beperkingen ten aanzien van het gebruik van het perceel en de toekomstige bedrijfsvoering opleveren. Dit is niet of althans onvoldoende in de ruimtelijke onderbouwing meegenomen.

Reactie van het college van B en W:

De stelling van belanghebbende, dat de bestaande rechten van de omliggende bedrijven zeker zullen worden aangetast, wordt niet met argumenten onderbouwd. De stelling, dat de realisering van het appartementencomplex onmiskenbaar meer beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond en de toekomstige bedrijfsvoering zal opleveren, wordt evenmin met argumenten onderbouwd. De aanwezigheid van woningen, overigens aan beide zijden van de Baarzenstraat, heeft ertoe geleid, dat de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld op grond waarvan de vestiging van bedrijven in de categorieën 1 en 2 op het bedrijventerrein aan de Baarzenstraat bij recht is toegestaan en de vestiging van bedrijven in categorie 3 bij wijze van vrijstelling. Hieruit vloeit een beperking voort ten aanzien van bedrijfsactiviteiten in categorie 3, die gebaseerd is op gewijzigde planologische inzichten en regelgeving, alsmede na afweging van alle daarbij betrokken belangen. De gemeenteraad kon in redelijkheid tot vaststelling van dit bestemmingsplan komen (zie uitspraak ABRvS van 8 november 2006, nummer 200601524/1). Voor de bestemming van het perceel van belanghebbende vloeit hieruit overigens geen enkele beperking voort. Voor het college is onduidelijk welke aantasting van bestaande rechten of andere beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond en toekomstige bedrijfsvoering, buiten de beperking van bedrijfsactiviteiten in categorie 3 tot activiteiten die aan de criteria voor vrijstelling voldoen, te verwachten zijn, ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Punt 17 van de zienswijze.

Het is ad 17, en in het verlengde hiervan, dat voor de verhuurmogelijkheden van het perceel c.q. pand van belanghebbende in de toekomst, niet alleen het geldende bestemmingsplan en de geldende milieuregelgeving leidend zijn, maar natuurlijk ook de uit de vrijstelling reeds volgende meerdere beperkingen voor gebruik van het perceel voor bedrijfsvoering, nu eenmaal uit de substantiële woonfunctie ten gevolge van de appartementen, eveneens beperkingen voor de toekomstige bedrijfsvoering voortvloeien. De verhuurbaarheid van het pand c.q. perceel van belanghebbende zal zwaar worden beperkt. De bedrijven AST BV en

Letac BV voorzien in technische persoonsbeveiligingsystemen voor met name voertuigen en daarnaast projectmatige beveiligingsprojecten voor in naam en faam bekende personen en bedrijven van maatschappelijk en economisch belang. Het spreekt voor zich dat de voor deze activiteiten noodzakelijke privacy er uit moet bestaan dat aan de nodige inbouw van systemen ter plaatse aan [met name] voertuigen kan worden gedaan zonder dat vanuit een belendend appartementencomplex bewoners vrij zicht op deze activiteiten hebben. Het gaat hier aldus zeker niet om een niet relevant, zoals het college van B en W stelt, "particulier inzicht" op dit aspect maar het gaat om een toegestane bedrijvigheid die niet langer verzekerd zal zijn. De bewuste bedrijven zullen zich genoodzaakt zien hun bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen omdat de voor de activiteiten noodzakelijke privacy niet langer verzekerd zal zijn. En dit is als zodanig wel degelijk waar het gaat om een goede ruimtelijke ordening een mede van belang zijnde aspect. Belanghebbende vreest ook ten zeerste dat de aantasting van de verhuurmogelijkheden van zijn pand dusdanig vergaand is dat ten gevolge van het appartementencomplex zijn pand alleen maar kan dienen als veredelde opslagruimte. Voorts, wel degelijk heeft de aanwezigheid van het appartementencomplex gevolgen voor de mogelijkheid van vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van bedrijven in categorie 3. De doelstelling van het bestemmingsplan blijft dan weliswaar ongewijzigd, maar de aanwezigheid van het appartementencomplex zal gelijk dat geldt voor de burgerwoningen aan de Baarzenstraat aan het de overzijde van het perceel van belanghebbende ook beperkingen met zich mee brengen, waardoor wel degelijk aan een vrijstelling ten behoeve van een bedrijf in categorie 3 niet meer zal kunnen worden toegekomen.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende brengt onder punt 17 twee onderwerpen ter sprake:

- a. beperking van de mogelijkheid om het pand c.q. het perceel te verhuren, omdat ter plaatse sprake is van bedrijfsactiviteiten, waarbij de noodzakelijke privacy moet worden gewaarborgd; vanuit het appartementencomplex zal volgens belanghebbende vrij uitzicht op de privacygevoelige bedrijfsactiviteiten bestaan;
 - b. beperking van de gebruiksmogelijkheden van de grond, omdat het college van B en W door de aanwezigheid van het appartementencomplex niet meer aan een vrijstelling ten behoeve van een bedrijf in categorie 3 zal kunnen toekomen.
- Ad 1. Belanghebbende uit een veronderstelling over de verhuurmogelijkheden in relatie met verlies aan privacy. Deze veronderstelling is subjectief. Belanghebbende toont niet aan dat de verhuurmogelijkheden ruimtelijk planologisch worden beperkt als gevolg van de gewijzigde milieusituatie of het beperken van bouwmogelijkheden. Als de bedrijfsactiviteiten van de huurders van het pand c.q. perceel het uitzicht vanuit het appartementencomplex niet kunnen verdragen, zou het op de weg van huurders hebben gelegen uit te kijken naar een minder inkijkgevoelige vestigingsplaats, of zouden deze maatregelen moeten nemen ter voorkoming van inkijk. Maatregelen ter voorkoming van inkijk worden echter niet in een bestemmingsplan geregeld. Ook gaat belanghebbende voorbij aan het gegeven dat vanuit een andere bedrijfsfunctie of bouwvorm (bijvoorbeeld kantoor) in enige vorm zicht zou bestaan op de huidige bedrijfsactiviteiten. Ook de tegenover gelegen woningen hebben reeds zicht op, of vermoeden van genoemde activiteiten.
- Ad 2. Niet het appartementencomplex is bepalend voor het al dan niet verlenen van vrijstelling voor bedrijven in categorie 3 maar ook de woningen aan de overzijde van de Baarzenstraat. De gemeenteraad heeft er voor gekozen de bij recht toegestane bedrijvigheid te beperken tot bedrijven in de categorieën 1 en 2, nu zich tegenover de bedrijven aan de Baarzenstraat, ook tegenover het perceel Baarzenstraat 47, gronden bevinden met de bestemming Woondoeleinden. Om dezelfde reden heeft de



gemeenteraad gekozen voor het toelaten via vrijstelling van bedrijven in categorie 3 die met bedrijven in de categorieën 1 en 2 vergelijkbaar zijn. Daarbij is het van belang dat de activiteiten van de betreffende bedrijven in categorie 3 qua afstand naar aard en invloed op de omgeving met deze bedrijven gelijk zijn te stellen.

Of aan een vrijstelling ten behoeve van een bedrijf in categorie 3 kan worden tegemoet gekomen, hangt af van een toets van de bedrijfsactiviteiten, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd. Dat is maatwerk, per individuele situatie. De conclusie dat aan een verzoek om vrijstelling voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3 niet meer zal kunnen worden tegemoet gekomen is dus onjuist.

De aanwezigheid van woningen aan de Baarzenstraat, tegenover het perceel van belanghebbenden rechtvaardigt reeds een inperking van de rechten volgens het oude bestemmingsplan. Dit wordt bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, die uitgesproken heeft dat inperking, op grond van gewijzigde planologische inzichten, gerechtvaardigd is (redelijkheidscriterium). De bestaande woningen aan de Baarzenstraat rechtvaardigen de gewijzigde planopzet: alleen categorieën 1 en 2 en categorie 3 alleen via vrijstelling.

Punt 18 van de zienswijze.

Ad 18 wordt opgemerkt dat de afstand van 30 meter weliswaar indicatief is, maar niet minder een afstand is die in de regel in acht moet worden genomen. Voorts geldt dat in het kader van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing naar de huidige situatie moet worden gekeken of het niet respecteren van de afstand van 30 meter belemmeringen oplevert. Dit volgt reeds uit het feit, dat voor de categorieën 1 en 2 ten opzichte van andere bestemmingen hier de regelafstand van 30 meter in acht moet worden genomen, omdat een mindere afstand in de regel ruimtelijk gezien ongewenst wordt geacht. En dit doet zich in relatie tot het bouwplan aldus in de huidige situatie voor en is zeker niet slechts een toekomstige situatie. Tot slot geldt dat het enkele feit van een gemengde omgeving, waarin reeds aan de overzijde van het perceel van belanghebbende zich woningen bevinden, niet daarom reeds betekent dat het gevolg van vestiging van het appartementencomplex niet in acht nemen van een afstand van 30 meter, ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Althans niet zonder dat in het kader van een ruimtelijke onderbouwing daarop nader wordt ingegaan.

Reactie van het college van B en W:

De in de tabel (bijlage 1b) aangegeven grootste afstand is een indicatieve afstand conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Bij het bepalen van die afstand is telkens uitgegaan van een gemiddeld bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. De uiteindelijke afstand, die in acht moet worden genomen, dient gemotiveerd plaats te vinden op basis van de gegevens per bedrijf. Die afweging wordt niet gemaakt op basis mogelijke toekomstige situaties maar op de huidige situatie. Bedrijven dienen niet alleen aan het bestemmingsplan maar ook aan regels van milieuwetgeving te worden getoetst.

In de huidige situatie bevinden zich aan de overzijde van het perceel van belanghebbende reeds woningen binnen een straal van 30 meter.

Deze systematiek, het hanteren van een indicatieve afstand en het toetsen aan regels van milieuwetgeving, was reeds gangbaar onder vigeur van het voorheen geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Industrieweg-Baarzenstraat van 1983. Wat dat betreft verandert er niets.

Punt 19 van de zienswijze.

Ruimtelijk planologisch gesproken is de inbreuk aanzienlijk. Deze brengt beperkingen voor mogelijke toekomstige bedrijfsvoering op het perceel van belanghebbende met zich mee. Dit

heeft geen betrekking op niet voorzienbare en eventuele toekomstige situaties, zoals het college van B en W overweegt. Het betreft wel degelijk een relevante afweging in het kader van de vraag, of van het onderhavige bouwplan behoort te worden afgezien. In ieder geval, gelet op de planologisch gezien forse inbreuk die hier voorligt, zullen in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de daaruit voortvloeiende beperkingen voor de bedrijvigheid onder de vigerende bestemming nader in ogenschouw moeten worden genomen, hetgeen niet of althans onvoldoende is gebeurd.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W verwijst naar zijn reactie op bladzijde 5 van brief van 4 juli 2007. Van een ruimtelijk planologisch gesproken aanzienlijke inbreuk is volgens het college geen sprake. De aanvaardbaarheid van een bouwplan hangt niet af van eventueel toekomstige situaties.

Punt 22 van de zienswijze.

Belanghebbende is van mening dat in het rapport van Cauberg-Huygen niet op de juiste, althans afdoende wijze rekening is gehouden met de grens van het bestemmingsvlak c.q. de grens van het perceel. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, voor zover belanghebbende kan overzien, dat hier nog immer uitsluitend en rechtens onjuist rekening is gehouden met het emissiepunt.

Reactie van het college van B en W:

Zoals gezegd in de brief van 4 juli 2007, op bladzijde 6, is in het Rapport 2006.1746-02 aangegeven dat bij de vastlegging van het meetpunt voor de geurcirkel van het autobedrijf Schuurmans is uitgegaan van de grens van het bestemmingsvlak. In bijlage III van dit rapport is deze geurhindercirkel aangegeven. Op tekening zijn twee geurhindercirkels aangegeven: één rondom het huidige emissiepunt en één rondom het meest zuid-westelijke punt van de perceelsgrens. Het laatste emissiepunt is maatgevend voor de beoogde situatie.

Punt 23 van de zienswijze.

Voor wat betreft punt 23 wijst belanghebbende nogmaals naar de naar zijn mening ter inzake hindercirkels relevante activiteiten van AST/Letac.

Reactie van het college van B en W:

Op de inventarisatiekaart van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. zijn alleen zoneringen aangegeven die van belang zijn in verband met LPG of gevaarlijke stoffen in het kader van externe veiligheid. Er zijn geen zones van milieuevergunningplichtige bedrijven aangegeven. Het gaat hierbij om Bevi-zones (op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). De huidige bedrijfsactiviteiten van AST/Letac vallen in een lichtere bedrijfscategorie (categorie 2). Binnen de inrichting komen geen gevaarlijke stoffen vrij. Er wordt niet gewerkt met milieugevaarlijke vloeistoffen. Van het aspect externe veiligheid is hier geen sprake. Vandaar dat het aangeven van een zonering op de inventarisatiekaart in verband met deze bedrijfsactiviteiten niet noodzakelijk is.

Punt 24 van de zienswijze.

De voorziene op- en afrit naar de parkeergarage is slechts een [smalle] enkel éénbaans op- en afrit, hetgeen betekent dat wanneer gelijktijdig verkeer de garage wil verlaten en inrijden, het verkeer naar de parkeergarage alsdan op de Baarzenstraat moet stoppen [er is niet voldoende opstelruimte], hetgeen een gevaarlijke verkeerssituatie in de hand werkt, gelet op het veelvuldige vrachtverkeer, met name komende van de Wolfskamerweg dat afslaat naar de Baarzenstraat.



Daarnaast wordt ook opgemerkt, dat ook als de voorziene op- en afrit vergeleken wordt met een regulier in- en uitrit, feit is en blijft dat deze op- en afrit uitkomt op de Baarzenstraat waar, gelijk op de Wolfskamerweg, regelmatig sprake is van vrachtverkeer komende van en gaan naar het bedrijven- en industrieterrein ter plaatse. In dat licht bezien is de stelling, dat er voldoende opstelruimte is voor de auto's die de parkeergarage ingaan of willen verlaten, dus te betwisten. Opvallend is voorts dat een gevaarlijke verkeerssituatie in verband met het vrachtverkeer het college van B en W onwaarschijnlijk *lijkt* en dus niet genoegzaam vaststaat. Dit rechtvaardigt daarom wel degelijk een afzonderlijk onderzoek. De enkele aandacht, die in ruimtelijke onderbouwing is gegeven aan het aspect ontsluiting en parkeren, kan naar de mening van belanghebbende niet als genoegzame weerlegging van zijn grieven worden beschouwd. Het gaat niet alleen om de kennelijk verwachte toename van het verkeer als gevolg van het appartementencomplex, maar om deze toename bezien in samenhang met het feit dat de Wolfskamerweg een belangrijke doorvoerroute voor verkeer binnen Vught is en dus juist op basis hiervan de effecten van de verwachte verkeerstoename hoger zijn dan uit sec die toename valt af te leiden, zulks in termen van de verkeersveiligheid. Kortom, naar de mening van belanghebbende is de invloed die verkeers technisch wordt veroorzaakt door de realisering van het appartementencomplex op de aanwezige verkeersstructuur wel degelijk groot.

Reactie van het college van B en W:

Het college verwijst naar zijn reactie op bladzijde 6 van de brief van 4 juli 2007. Omdat het gaat om woningen en niet om verkeersaantrekkende activiteiten zal de toename van het aantal verkeersbewegingen niet groot zijn

Uit het verkeersmodel 2004, wat met 2% per jaar is geïndexeerd, blijkt dat volgens het werkdaggemiddelde er in 2007 op de Wolfskamerweg 9800 motorvoertuigen per etmaal reden. Uitgaande van een toename van 160 motorvoertuigen per etmaal (pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing), gebaseerd op 6 verkeersbewegingen per appartement per dag, gaat het hier om een toename van 1,6%. Het verzoek om een afzonderlijk onderzoek is daarom niet reëel, zeker nu het gebruik van het perceel Wolfskamerweg 28 tot voor kort bestond uit een garagebedrijf wat nadrukkelijk een verkeersaantrekkende werking had.

Punt 25 van de zienswijze.

Met het enkel beweerdelijk voldoen van het bouwplan aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke parkeernota, is nog niet weerlegd, zoals bij de zienswijze van 29 mei 2007 beargumenteerd, dat de realisering van het appartementencomplex zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de reeds bestaande aanzienlijke parkeerdruk. Doordat de bestemming "kantoor" reeds een verkeersaantrekkende werking heeft en deze werking dus [nu ondanks de vrijstelling, de bestemming gehandhaafd blijft], niet wijzigt maar wel wordt aangevuld met een ten gevolge van het wonen, extra parkeerdruk, is wel degelijk genoegzaam gemotiveerd waarom de parkeerdruk onaanvaardbaar zal toenemen ten gevolge van realisering van het complex. Concreet valt ten gevolge van het wonen beduidend meer verkeersdruk te verwachten wanneer bezoekers van het appartementencomplex aldaar zullen overnachten en hun auto's bij gebreke van verdere parkeergelegenheid voor het pand van belanghebbende zullen parkeren, met alle hinder van dien. In ieder geval, door het college van B en W is niet genoegzaam gemotiveerd waarom op dit punt de stelling van belanghebbende niet opgaat.

Reactie van het college van B en W:

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de parkeergarage in 37 parkeerplaatsen voorziet. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,37 parkeerplaats per appartement. Dit is overeenkomstig de parkeernorm (1,35) van een vrije sectorwoning,

conform de normstelling van de Parkeernota van de gemeente Vught. Bovendien worden drie extra parkeerplaatsen bij de entree aangelegd voor het bezoekersparkeren. Voldaan wordt aan de eisen, gesteld in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening. Hiermee wordt voldaan aan de eigen parkeerbehoefte. Belanghebbende maakt volgens het college niet aannemelijk dat door realisering van het appartementencomplex "een onaanvaardbare toename van de reeds bestaande aanzienlijke parkeerdruk" zal ontstaan.

Punt 26 van de zienswijze.

Aanvullend wordt opgemerkt dat enkel veronderstelde thans aanwezige schaduwwerking, die het college van B en W meent te kunnen distelleren uit de luchtfoto die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, van een totaal andere orde is dan het reeds geschetste, grotendeels in de schaduw komen te liggen van het bedrijfsperceel van belanghebbende in het voor- en najaar, vooral in de ochtend, ten gevolge van de realisering van het appartementencomplex. En dit laatste is iets dat onder de bestaande situatie nimmer het geval is. Wat het college van B en W uit de bezonningstekeningen kwalificeert als "enige schaduwwerking" betekent, zo stelt belanghebbende, nagenoeg volledige schaduwwerking hetgeen, planologisch gezien, onaanvaardbaar moet worden geacht. Verder kan niet worden gezegd dat de bezonningstekeningen als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen, zonder nadere toelichting en onderbouwing als volledig en zorgvuldig gekwalificeerd kunnen worden en kunnen bijdragen aan het oordeel dat er niet sprake zou zijn van een onaanvaardbare lichthinder en verlies van zoninval.

Reactie van het college van B en W:

De bezonningstekeningen in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bevatten feitelijke informatie over de invloed van de bezonning ten gevolge van de realisering van het appartementencomplex, op 4 peildata, op verschillende tijdstippen van de dag. Op de bladzijde 15 en 16 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de aspecten bezonning en lichttoetreding op basis hiervan toegelicht. Lichttoetreding en bezonning vormen aspecten die worden getoetst aan de vereisten van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Deze toetsing heeft intussen plaatsgevonden in het kader van de aanvraag om vrijstelling en bouwvergunning. De vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en de bouwvergunning zijn intussen, in december 2007, verleend. Indien sprake zou zijn van "nagenoeg volledige schaduwwerking" en "onaanvaardbare lichthinder", zou verlening van een vrijstelling en bouwvergunning niet mogelijk zijn geweest.

Punt 27 van de zienswijze.

De onderzoeken van Cauberg-Huygen van 15 september 2007 ten spijt wordt daarmee niet weerlegd hetgeen op dit punt bij zienswijze van 29 mei 2007 reeds door belanghebbende is gesteld. Er kan derhalve niet gezegd worden dat met de beoogde appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende geeft niet aan wat hij onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaat c.q. waarom hij van mening is dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake is.

Punt 28 van de zienswijze.

Voor wat betreft ad 28 geldt dat het eerst saneren alvorens er wordt gebouwd, niet afbreuk doet aan [en evenmin door het college van B en W wordt weerlegd] de stelling, dat een ernstige verontreiniging toepassing van het reeds eerder genoemde artikel 30 WRO wettigt

en niet het versneld middels artikel 19, lid 1 WRO doorvoeren van de mogelijkheid dat tot bouw wordt overgegaan.

Reactie van het college van B en W:

Ingevolge artikel 2.4.1 van de Bouwverordening mogen geen woningen worden gebouwd op grond die zodanig verontreinigd is, dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers. GS hebben al met een ter zake ingediend saneringsplan ingestemd.

Omdat GS al een besluit hebben genomen, bestaat er geen aanhoudingsplicht meer op grond van de Woningwet. Deze aanhoudingsplicht duurt slechts tot het moment waarop het bevoegd gezag het besluit heeft genomen en niet tot het moment waarop de sanering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De sanering hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd vóór het verlenen van de bouwvergunning. Voor het verlenen van de bouwvergunning behoeft slechts door het bevoegd gezag te worden ingestemd met het saneringsplan.

Punt 29 van de zienswijze.

Hier wordt herhaald hetgeen ad 17 reeds in deze nader is becommentarieerd. Overigens, huisvesting binnen een openbaar toegankelijk bedrijventerrein hoeft niet op gespannen voet te staan [en staat hier niet] met het belang van strikte privacy en geheimhouding. Voorts, onder de bestaande situatie is niet sprake van een bedrijventerrein dat geheel wordt omgeven door woonbebouwing, en hier van belang is natuurlijk het feit dat het appartementencomplex woonbebouwing op zeer korte afstand van hier bedoelde bedrijvigheid oplevert.

Reactie van het college van B en W:

Het college verwijst naar zijn reactie onder punt 17 van deze zienswijze. Binnen een openbaar bedrijventerrein zijn strikte privacy en geheimhouding niet te verzekeren. Deze behoeven ook niet in een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing geregeld te worden.

Punt 30 van de zienswijze.

De eerder bij zienswijze van 29 mei 2007 geconstateerde discrepantie wordt niet weerlegd door op te merken, dat door belanghebbende geen modellen of meetgegevens zijn overlegd. Voorts, deze discrepantie wordt naar de mening van belanghebbende niet weggenomen door het door het college van B en W aangehaalde gewijzigde toetsingskader en daarop kennelijk door Cauberg-Huygen gehanteerde toepassing van vervolgens een recentere versie van het CAR II model. Daarnaast, ook bij het in ogenschouw nemen van de actualisering van het luchtonderzoek blijkt van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome situatie, en ten aanzien van de parameter pm10 [aantal overschrijdingen daggrenswaarde] ten gevolge van de toename van verkeer in verband met het appartementencomplex. En onverlet het overschrijden van de daggrenswaarde in relatie tot de daarvoor gestelde norm, de onmiskenbare verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de realisering van het appartementencomplex dient naar de mening van belanghebbende belemmerend te werken voor de realisering van woningbouw op de gekozen locatie.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W heeft uitvoerig gereageerd op dit punt en verwijst in deze naar zijn reactie in de brief van 4 juli 2007 (reactie van het college n.a.v. zienswijze van belanghebbende van 29 mei 2007, n.a.v. het voornemen van ons college om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij GS voor de ontwikkeling van het bouwplan).

Voor wat betreft het aspect toename van het verkeer ten gevolge van de realisering van het appartementencomplex verwijst het college naar zijn reactie onder punt 24.

Punt 31 van de zienswijze.

Ad 31 wordt opgemerkt dat de eerder besproken discrepantie door belanghebbende geconstateerd en onverlet de becommentariëring door het college van B en W bij brief van 4 juli 2007, nieuw onderzoek is geïndiceerd is althans aanvullend onderzoek aangewezen is omdat er een aanzienlijke overschrijding van de grenswaarden voor het 24-uurs gemiddelde in 2010 en 2015 wordt voorzien.

Reactie van het college van B en W:

Het college verwijst voor dit punt naar zijn reactie onder punt 30. Het aantal overschrijdingen blijft beneden de norm van 35 en geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Punt 32 van de zienswijze.

Ad 32 wordt opgemerkt dat naar de mening van belanghebbende door het college van B en W niet genoegzaam is weerlegd, dat de ontluchting van de parkeergarage van het appartementencomplex niet deels via het bedrijfsperceel van belanghebbende zal plaatsvinden. Althans, wat de nadere bestudering door het college van B en W van de bouwplannen op dit punt verificerbaar heeft opgeleverd, is belanghebbende niet kenbaar. Verder, door het college van B en W is bij brief van 4 juli 2007, ter becommentariëring van de zienswijze van belanghebbende van 29 mei 2007, aangegeven "dat bij toetsing van de bouwvergunning het aspect van de ontluchting nader zal worden uitgewerkt en dat alsdan voldaan zou moeten worden aan de daartoe gestelde eisen." Op basis van de bouwvergunning en de daarbij behorende voorwaarden blijkt niet dat aan deze eis is voldaan, zodat dit de verlening van de bouwvergunning in de weg moet staan.

Reactie van het college van B en W:

Om in parkeren te kunnen voorzien, wordt onder het appartementencomplex een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Het betreft een parkeeraccommodatie voor bewoners van het complex; geen commerciële parkeergarage. Er vindt natuurlijke ventilatie plaats. De ventilatieopeningen bevinden zich op twee meter afstand van de perceelsgrens. De Woningwet bepaalt dat iedere bouwvergunning moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit (artikel 1b juncto artikel 2 Woningwet). In deze voorschriften wordt verwezen naar normen en kwaliteitsverklaringen.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van luchtverversing voor een verblijfsruimte (artikel 3.48 en volgende). Een voorziening voor luchtverversing dient te voldoen aan de normen volgens NEN 1087.

Het bouwplan voor het appartementencomplex voldoet aan de eisen ten aanzien van de ontluchting van de parkeergarage, maar ook aan de eis van ontluchting via eigen perceel. Deze eisen vloeien rechtstreeks voort uit het Bouwbesluit en worden niet als voorwaarden in de bouwvergunning opgenomen, omdat ieder bouwplan aan deze eisen van het Bouwbesluit moet voldoen.

Elke bouwvergunning moet voldoen aan het Bouwbesluit. Nadere voorwaarden worden niet gesteld en hoeven niet te worden gesteld.

Punt 33 van de zienswijze.

Belanghebbende blijft bij zijn grief dat de financiële uitvoerbaarheid van het project onvoldoende is gewaarborgd. Er kan niet gesteld worden dat geheel is voldaan aan de voorwaarde, genoemd in door het college van B en W aangehaalde uitspraak van de ABRvS van 7 november 2000 [nummer E01.88.0017]. Bovendien, niet weerlegd is dat op grond van



artikel 3:11 Awb juncto artikel 10 WOR mededeling moet worden gedaan van het niet ter inzage leggen van *bepaalde* stukken. Het is apert in strijd met [althans staat op gespannen voet met] voormelde wetsartikelen indien de gehele inhoudelijke exploitatieopzet niet ter inzage wordt gelegd en waarmee dus niet voldoende inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en de elementen die daarin zijn betrokken. Belanghebbende behoudt zich het recht voor zonodig zijn argumenten nader mondeling toe te lichten.

Reactie van het college van B en W:

Belanghebbende is van mening dat niet gesteld kan worden dat geheel is voldaan aan de voorwaarde, genoemd in de uitspraak van de ABRvS van 7 november 2000. Belanghebbende geeft niet aan welke voorwaarde hij bedoelt. Vervolgens geeft belanghebbende niet aan waarom niet aan die voorwaarde wordt voldaan.

Belanghebbende verzoekt het college van B en W bestreden besluiten van 19 december 2007, verzonden op 28 december 2007, waarbij aan Orion Projectontwikkeling BV vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 WRO, alsmede een bouwvergunning voor de oprichting van 27 appartementen met parkeergarage op de hoek van de Wolfskamerweg en de Baarzenstraat is verleend, onder gegrondverklaring van het bezwaar, te vernietigen althans dat genoemde besluiten geheel worden herroepen, zulks onder vergoeding ten gunste van belanghebbende van de door hem gemaakt kosten van rechtsbijstand.

Reactie van het college van B en W:

Gelet op het vorengaande concludeert het college van B en W dat de zienswijze van belanghebbende geen aanleiding geeft de genomen besluiten om vrijstelling en bouwvergunning te vernietigen of te herroepen.

Het college adviseert de zienswijze van belanghebbende dan ook op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

4. De heer T. van Geene, Versterplein 10, 5262 AA VUGHT.
 5. De heer M.J.L.M. Wijffels, Versterplein 3, 5262 AA VUGHT.
 6. De heer P.H.M. Peeters, Marggraafstraat 1, 5262 AS VUGHT.
 7. De heer en mevrouw P. Drijvers, Versterplein 2, 5262 AA VUGHT.
 8. Mevrouw A. Klein Beckman, Gogelstraat 7, 5262 AB VUGHT.
 9. De heer/mevrouw A.H.M. Janssens, Marggraafstraat 1, 5262 AS VUGHT.
 10. Mevrouw A. Thijssens, Versterplein 15, 5262 AA VUGHT.
 11. Mevrouw P. Drijvers Welters, Versterplein 4, 5262 AA VUGHT.
 12. De heer A. van Moorsel, Marggraafstraat 19, 5262 AS VUGHT.
 13. Mevrouw S. Batelaan, Versterstraat 23, 5262 AC VUGHT.
 14. De heer H.C. van Assen, Versterstraat 23, 5262 AC VUGHT.
 15. De heer en mevrouw G. van Morgen, Gogelstraat 5, 5262 AB VUGHT.
 16. De heer T.J. Geerts, Marggraafstraat 2, 5262 AV VUGHT.
 17. De heer/mevrouw E.C.M. Meussen en de heer/mevrouw M.M.A. Hermans, Marggraafstraat 1A, 5262 AS VUGHT.
 18. De heer F. Potters, Gogelstraat 7, 5262 AB VUGHT.
 19. Mevrouw I. van Rooy, Versterplein 8, 5260 GA VUGHT.
 20. De heer W. Finkers, Versterplein 11, 5262 AA VUGHT.
- (schriftelijke zienswijzen in verband met het stedenbouwkundig plan Van Voorst tot Voorststraat 4/6, de voorschriften van de 1^e herziening van het bestemmingsplan

Schoonveld en de plankaart van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld (blad 1, oostelijk deel).

De zienswijzen 4 tot en met 20 hebben direct of indirect betrekking op het bouwplan voor 20 woningen aan de Van Voorst tot Voorststraat. Deze zienswijzen worden om deze reden in samenhang behandeld.

Het stedenbouwkundig plan

Meerdere belanghebbenden maken bezwaar tegen de bouw van meer dan 12 woningen in de voormalige school aan de Van Voorst tot Voorststraat, omdat dit bouwplan niet past in een "jaren dertig" wijk en afbreuk doet aan het historische karakter van het Versterplein.

Bezwaar wordt gemaakt tegen bebouwing buiten de bestaande rooilijn van de school en het realiseren van parkeerplaatsen op het Versterplein.

Meerdere belanghebbenden geven aan het gevoel te hebben dat de gemeente specifieke bepalingen in de planvoorschriften heeft geschrapt dan wel toegevoegd om de realisering van massale bebouwing op de voormalige schoollocatie en directe omgeving mogelijk te maken.

Ook zijn op de plankaart, binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden, op verschillende plaatsen bouwvlakken vergroot, zonder dat daarover duidelijkheid is gegeven.

Binnen de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld wordt ruimte gegeven aan de gemeente Vught om extra bouwvolume te realiseren. Dat extra bouwvolume kan het aanwezige evenwicht van bouwvolumes binnen het plangebied ernstig verstoren.

Massale bebouwing past niet in het karakter van de wijk, verstoort het stedenbouwkundig beeld, schaadt de belangen van de bewoners (daling prijs bij verkoop huizen) en veroorzaakt dat hoger kan worden gebouwd dan bewoners wenselijk vinden.

Gevreesd wordt voor toename van de geluidbelasting, mede door het toenemende treinverkeer. Verleggen en/of uitbreiden van rooilijnen c.q. het plaatsen van nieuwe bebouwing met grotere gevelvlakken kan niet anders dan gevolgen hebben voor de akoestische woonkwaliteit (geluidoverlast), ook voor de bestaande bebouwing, die in de bestaande situatie al aan verzwaring onderhevig is. Onderzoek naar de gevolgen voor geluidbelasting bij uitbreiding van bestaande bebouwing is noodzakelijk.

De laatste open zijde van het plein krijgt een geluidreflecterende wand en juist de geluid dempende begroeiing zou verwijderd worden.

Reactie van het college van B en W:

Parallel aan elkaar lopen twee procedures: de procedure 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld (tezamen met de reparatieplannen Molenstraat e.o. en Vijverhof) en de afzonderlijke procedure met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Van Voorst tot Voorststraat 46 (een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure of een zelfstandige projectprocedure. Die keuze is nog niet gemaakt).

De ontwikkelingslocatie maakt geen onderdeel uit van de 1^e herziening bestemmingsplan Schoonveld en heeft volgens het geldende bestemmingsplan Schoonveld nog steeds de Bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Het college van B en W heeft er bewust voor gekozen deze procedures van elkaar los te koppelen, om de volgende redenen:

- het bouwplan voor de ontwikkelingslocatie is nog onderwerp van een inspraakprocedure;
- omwonenden van de bouwplanlocatie hebben in deze fase van de bestemmingsplanprocedure niet de gelegenheid gehad via een inspraakreactie op de bouwplanontwikkeling te reageren;
- het verleggen van de bouwgrens ten behoeve van een afzonderlijk bouwblok in drie lagen gaat het begrip "reparatieplan" te boven.

Het college heeft daarom besloten de bouwplanlocatie niet op de plankaart van de 1^e herziening van het bestemmingsplan 1^eherziening Schoonveld op te nemen. De locatie van de voormalige school maakt dan ook geen onderdeel uit van deze 1^e herziening. De zienswijzen naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkelingslocatie beschouwt het college als inspraakreacties op het bouwplan voor deze ontwikkelingslocatie, waarvoor een afzonderlijke procedure zal worden gevolgd (hetzij een afzonderlijk bestemmingsplan, hetzij een afzonderlijk projectprocedure). Op de kritiek naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen in de voorschriften en de plankaart reageert het college in het vervolg van deze nota.

Opmerkingen over de planvoorschriften

- De wijzigingen in de voorschriften betekenen de mogelijkheid van willekeur en onbeperkt opschalen van nieuwe bebouwing. Dit doet afbreuk aan datgene waar bestemmingsplannen voor bedoeld zijn: het “garanderen” van een zekere consistentie in voorgenomen uitbreidingen en bouwactiviteiten voor bepaalde gebieden. Door het loslaten c.q. geheel schrappen, wordt ook de consistentie losgelaten. De “redelijke eis” van bestaande bewoners dat nieuwbouw qua schaal en karakter zou moeten passen “tussen” de huidige bebouwing, wordt daarmee ontkracht.

Reactie van het college van B en W:

De wijzigingen in de voorschriften zijn in de praktijk noodzakelijk gebleken vanuit de dagelijkse praktijk en hebben tot doel de dynamiek en de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Deze wijzigingen zijn in alle bestemmingsplannen alsook in de 1^e herziening van de bestemmingsplannen Molenstraat e.o. en Vijverhof opgenomen en zijn niet bedoeld voor willekeurige bouwactiviteiten.

- Bezwaar bestaat tegen het schrappen van de zinsnede “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” in artikel 7, lid B, sub a (Woondoeleinden) en artikel 15, lid B, sub a (Maatschappelijke doeleinden). Door het schrappen van een bepaling die kaders geeft aan hoe bebouwing moet worden ingepast in de omgeving, lijkt de deur te worden opengezet voor willekeurige bouw. De gemeente lijkt dan geen kaders meer te kunnen stellen aan projectontwikkelaars; het hoeft niet meer, qua aard en afmeting te passen.

Reactie van het college van B en W:

De zinsnede “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” is subjectief geredigeerd en heeft in de betreffende voorschriften geen meerwaarde. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder de aard van de bebouwing. Aan de afmetingen van de bebouwing worden op de plankaart (bouwvlak en bijbouwvlak) en in de voorschriften maximale en minimale grenzen gesteld door middel van aanduidingen en bouwvoorschriften.

- Bezwaar bestaat tegen het schrappen van artikel 7, b, sub b.2 (per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan). Dit was noodzakelijk om een fout te herstellen en de realisering van het appartementencomplex hoek Van Rijckevorselstraat/Esschestraat mogelijk te maken. Voor het maken van deze fout hoeft niet de hele wijk te bloeden. Het schrappen van deze bepaling heeft tot gevolg dat de gemeente naar believen maatschappelijke



bestemmingen kan wijzigen in woonbestemmingen en vervolgens een groot aantal woningen kan gaan neerzetten.

Gemotiveerd wordt dat de bepaling in de voorschriften is verwijderd om te voorkomen dat uitzonderingen dan niet steeds met naam en toenaam behoeven te worden genoemd. Verderop in het bestemmingsplan worden juist wel dergelijke uitzonderingen opgenomen. Dit is een discrepantie in het bestemmingsplan.

Reactie van het college van B en W:

Deze bepaling was in de voorschriften opgenomen om woningsplitsing te voorkomen. Dit splitsingsverbod is nu opgenomen in Lid B, sub a. Deze bepaling is met name een bepaling geschreven voor een beheersplan. Ontwikkelingen zijn dan niet mogelijk.

Bij de redactie van de bestemmingsplanvoorschriften streeft het college van B en W zo min mogelijk verwijzingen in de tekst op te nemen, om de leesbaarheid van deze voorschriften te vergroten. Alleen op plaatsen waarop dit niet anders kan, worden uitzonderingen op bestemmingsplanbepalingen genoemd.

Het verwijderen van de bepaling, dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, is van belang om te voorkomen dat een dergelijke bepaling iedere mogelijke ontwikkeling van woningbouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan in de weg staat. Behalve op de hoek Van Rijkevorselstraat/Esschestraat zou deze bepaling ook de ontwikkelingslocatie aan de Gildestraat onmogelijk hebben gemaakt, ware het niet dat het college van Gedeputeerde Staten de realisering van deze ontwikkelingslocatie mogelijk heeft gemaakt door het onderhavige sublid niet van toepassing te verklaren voor de ontwikkelingslocatie aan de Gildestraat.

Het schrappen van deze bepaling zonder meer heeft in ieder geval niet tot gevolg dat de bestemming Maatschappelijke doeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden. Deze bestemmingswijziging is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden en via het volgen van de algemene openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Men is dus altijd in de gelegenheid op zo'n wijziging te reageren.

Meerdere belanghebbenden vragen naar de betekenis van de omschrijvingen "niet onevenredig worden geschaad", "onevenredige nadelige gevolgen" en "geen verstoring van stedenbouwkundig beeld", die op meerdere plaatsen in de planvoorschriften als voorwaarden voor het verlenen van vrijstelling worden genoemd. Dat zijn volgens belanghebbenden kwalitatieve waarden die voor discussie vatbaar zijn. B en W zijn, als mogelijk belanghebbende, niet onafhankelijk in de beoordeling van deze criteria.

Reactie van het college van B en W:

Bij elke vrijstellingsmogelijkheid is objectief aangegeven tot welke grens van de bestemmingsplanvoorschriften mag worden afgeweken. Bijvoorbeeld: het college van B en W kan vrijstelling verlenen voor een hogere dan de toegestane hoogte van een erfafscheiding voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maar die hoogte mag nooit meer dan 2 meter bedragen.

Voordat het college een besluit neemt over het al dan niet verlenen van vrijstelling dient een belangenafweging plaats te vinden. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de stedenbouwkundige situatie ter plaatse, naar de gevolgen voor het woonmilieu en de waarden en belangen van derden.



Het afwegen van die belangen is een verantwoordelijkheid van het college en vindt in ieder geval zijn begrenzing in onevenredige aantasting van genoemde belangen. Er is sprake van een beleidsruimte voor het college. Wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, wanneer sprake is van aantasting van het woonmilieu of wanneer waarden en belangen van derden worden aangetast: het is aan het college van B en W om te beoordelen of hiervan in de gegeven situatie sprake is. Met de genoemde betrokken belangen dient zorgvuldig te worden omgesprongen.

- Bezwaar bestaat tegen het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. bijbouw (artikel 7, lid F, sub 8), omdat dit in strijd is met het stedenbouwkundig beeld van de buurt.
- In de artikel 7, lid B, sub b.3 (Woondoeleinden) en 15, lid B, sub b.4 (Maatschappelijke doeleinden) is de bepaling opgenomen, dat bij de bepaling van het aantal bouwlagen een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht, buiten beschouwing wordt gelaten. Deze toevoegingen maken volgens meerdere belanghebbenden maximaal bouwvolume mogelijk. Deze toevoeging dient volgens hen achterwege te blijven.

Reactie van het college van B en W:

Bij sommige bouwaanvragen is sprake van een zodanige kapconstructie, dat een ruimte ontstaat die volgens het Bouwbesluit als verblijfsruimte kan worden aangemerkt. Daarvan is sprake bij een ruimte met een vrije hoogte van 2,60 meter, een breedte van 1,8 meter en een oppervlakte van 5 m². In het bouwvlak mag – standaard – in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd. Deze verblijfsruimte in de kap wordt, zonder deze bepaling, aangemerkt als extra bouwlaag.

- Meerdere belanghebbenden maken bezwaar tegen het schrappen van artikel 15, lid B, sub b.5 (Maatschappelijke doeleinden), omdat daarmee volgens hen de maximale hoogte van de bebouwing geheel wordt vrij gelaten. Geschrap is de bepaling, dat de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van het gebouw, zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Deze bepaling dient weer in de planvoorschriften te worden opgenomen. Een belanghebbende voert aan dat deze bepaling teveel vrijheid biedt voor ontwikkelingen die niet aansluiten bij de omgeving. Ook hier is volgens hem een generieke regel ondergeschikt gemaakt aan beoogde ontwikkelingen op één locatie (Maurickcollege).

Reactie van het college van B en W:

De bepaling dat de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van het gebouw, zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, staat iedere vorm van flexibiliteit in de weg. Daarom is nu in de voorschriften in verband met de bestemming Maatschappelijke doeleinden bepaald, dat in niet meer dan twee bouwlagen mag worden gebouwd, tenzij blijkens een aanduiding op de plankaart een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan of een maximale toelaatbare bouwhoogte is aangeduid, en dat de maximale hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 meter. Voor het Maurickcollege betekent dit, dat tot maximaal 15 meter hoogte mag worden gebouwd (aanduiding hoogte op de plankaart). Voor de ontwikkelingslocatie Van Voorst tot Voorststraat 4/6 betekent dit, dat het aantal lagen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden beperkt is tot de mogelijkheden volgens het geldende



bestemmingsplan Schoonveld (twee lagen, met uitzondering van het middenstuk van de bestaande bebouwing). In het ontwerp bestemmingsplan 1^e herziening komt deze ontwikkelingslocatie op de plankaart immers niet voor.

- Op meerdere plaatsen kunnen vrijstellingen worden verleend voor maximale bouwhoogte en maximaal aantal bouwlagen, zoals voor een afwijkende kapvorm of een extra bouwlaag. Deze toevoegingen dienen achterweg te blijven. Deze geven de gemeente de mogelijkheid extra bouwvolume te creëren die het aanwezige evenwicht van bouwvolumes binnen het plangebied ernstig kan gaan verstoren.

Reactie van het college van B en W:

Deze vrijstellingsmogelijkheden dienen om de dynamiek en de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Het college verwijst hiervoor naar de toelichting op het bestemmingsplan, bladzijde 9 en volgende. Deze wijzigingen zijn in alle bestemmingsplannen alsmede in de 1^e herziening van de bestemmingsplannen Molenstraat e.o. en Vijverhof opgenomen die tot nu toe in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening zijn opgesteld en zijn niet bedoeld voor willekeurige bouwactiviteiten.

- Door het schrappen van voorwaarden in artikel 15, lid G, sub leden e, f en g (Maatschappelijke doeleinden) laat de gemeente de zorgvuldigheid varen om te komen aanvaardbare geluidsniveaus en bodemstudies alvorens tot realisering van bouwplannen over te gaan. Het past niet in het bestemmingsplan om hier onzorgvuldig of minder zorgvuldig dan voorheen mee om te gaan.

Reactie van het college van B en W:

Het wijzigen van de voorwaarden in verband met de wijzigingsbevoegdheid is noodzakelijk gebleken, omdat onderzoek naar milieuhygiënische belemmeringen kan worden beperkt tot onderzoek dat noodzakelijk is voor de uitvoering van een wijzigingsplan. Dit heeft niet alleen betrekking op bodem of geluid, maar ook op luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie of flora en fauna. De zorgvuldigheid is hierdoor alleen maar toegenomen.

- Artikel 17, lid F geeft een vrijstellingsbevoegdheid voor een afwijkende kapvorm. Deze wijzigingen geven de gemeente een instrument in handen om af te wijken van de voor deze wijk zo duidelijk herkenbare bouw en unieke sfeer.

Reactie van het college van B en W:

De bouwvoorschriften regelen de maximale en minimale hellingshoek van de dakhelling. Denkbaar is dat een architect met een ontwerp komt waarin sprake is van een afwijkende kap die het profiel van het woningblok niet verstoort of niet leidt tot een aantasting in het totaalbeeld in het woonblok. De opgenomen vrijstellingsbevoegdheid maakt dit uiteindelijk mogelijk.

- Bezwaar bestaat tegen het schrappen van het woord "openbare" vóór groenvoorzieningen (artikel 21, lid A). Handhaving van dit woord is noodzakelijk om het historisch karakter van het Versterplein te waarborgen.

Reactie van het college van B en W:



Reactie van het college van B en W:

Het college heeft nooit beoogd binnen de bestemming Groenvoorzieningen een onderscheid aan te brengen tussen openbare en particuliere groenvoorzieningen. Door het schrappen van het woord "openbare" wordt aangegeven dat het er planologisch niet toe doet wie eigenaar is van de betreffende grond, dan wel of de groenvoorzieningen openbaar toegankelijk zijn. Het gaat om het feitelijke en het beoogde gebruik. In de doeleindomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen is daarom het woord "openbare" voor groenvoorzieningen geschrapt.

- Meerdere belanghebbenden maken bezwaar tegen artikel 24a (procedureregeling vrijstellingsbevoegdheid). Een terinzagelegging van twee weken is volgens hen veel te kort. Belanghebbenden bij een vrijstelling worden in geval van langere afwezigheid, bijvoorbeeld in geval van vakantie, niet in voldoende mate in de gelegenheid worden gesteld te reageren.
Belanghebbenden dienen volgens hen minimaal 6 weken ruimte te krijgen om zienswijzen in te dienen tegen vrijstellingsbesluiten.

Reactie van het college van B en W:

Het gaat om een interne procedureregeling waarbij de gemeente de vrijheid heeft om zelf een termijn te stellen. Bij binnenplanse vrijstelling wordt deze termijn standaard aangehouden. Het college ziet geen reden om hier van af te wijken.

Opmerkingen over de plankaart

- Op de plankaart is een aantal rooilijnen opgerekt als gevolg van een wijziging van de bouwvlakken binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden, onder andere voor de locatie Van Voorst tot Voorststraat 4/6.
Op perceel nummer 1025 is een enorm bouwoppervlak getekend. Waarom is niet duidelijk. Aan het Versterplein kan het grootste gebouw van de wijk komen. Dit moet een vergissing zijn.
De rooilijn aan de zijde van het Versterplein reikt tot precies aan het plein. De toegestane bebouwing volgens de nieuwe rooilijn zou beduidend verder naar voren steken. De doorkijk over het plein, met name vanaf de Gogelstraat maar ook vanaf de Margraffstraat, zal, als volgens deze nieuw vastgestelde begrenzing gebouwd gaat worden, geweld aangedaan worden. Daarmee wordt het open karakter van het plein aangetast, het vrije zicht vanuit de Gogelstraat gaat verloren en het plein zelf zal optisch kleiner worden door de oprukkende bebouwing.
Als de wijziging van het bouwvlak bedoeld is om de bouw van woningen mogelijk te maken zal toch ook een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn. Onduidelijk is waarom het bouwvlak gewijzigd is. Het lijkt er op dat de gemeente procedures probeert te omzeilen.

Reactie van het college van B en W:

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan Schoonveld zijn de bouwvlakken binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden gerationaliseerd omdat de bouwgrenzen volgens de geldende bestemmingsplannen zo nauw om de bestaande bebouwing heen liggen, dat nauwelijks ruimte bestaat voor aan- en verbouw van de bestaande bebouwing. De gerationaliseerde bouwvlakken bieden reële bouw mogelijkheden.

Voor de ontwikkelingslocatie Van Voorst tot Voorststraat 4/6 is dit niet van belang. In de 1^e herziening van het bestemmingsplan Schoonveld komt deze



ontwikkelingslocatie op de plankaart niet voor en maakt als zodanig geen onderdeel uit van deze 1^e herziening.

Overige bezwaren en opmerkingen

- Bezwaar bestaat tegen het kappen van de prachtige boom aan de ingang van het schoolplein.
- De huidige bewoners moeten zich aan de spelregels van de gemeente houden. Nu de gemeente bezig is bouwplannen te ontwikkelen worden de paaltjes verzet en grenzen opgerekt. Het behoud van de wijk wordt te grabbel gegooid. Dit is een vorm van rechtsongelijkheid.
- Door het aanleggen van parkeerplaatsen wordt een deel van het speelterrein voor kinderen teniet gedaan.
- De huidige bewoners moet meer garanties geboden worden op inspraakmogelijkheden bij voorgenomen "afwijkende" bouwactiviteiten.
- Voor verkeers- en parkeeroverlast wordt gevreesd, hetgeen nu al een probleem is, aangezien de bestaande parkeerplaatsen veelal gebruikt worden door treinreizigers.
- Als er volgens de nieuwe rooilijnen gebouwd zou gaan worden, zal ook bestaande begroeiing moeten verdwijnen.

Reactie van het college van B en W:

De zienswijzen naar aanleiding van het in ontwikkeling zijnde bouwplan voor deze ontwikkelingslocatie beschouwt het college als inspraakreacties, waarvoor een afzonderlijke procedure zal worden gevolgd (hetzij een afzonderlijk bestemmingsplan, hetzij een afzonderlijk projectbesluit).

Het college van B en W adviseert om de zienswijzen van belanghebbenden op alle onderdelen ongegrond te verklaren.



Advies.

Wij adviseren u te besluiten conform het conceptbesluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van de bestemmingsplannen 1^e herziening Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof is gevoegd.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 10 oktober 2008.

Mij bekend,
De secretaris,



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

Beoordeling zienswijzen 10 oktober 2008.



Wijzigingen voorschriften

In de voorschriften zijn de volgende wijzigingen aan te brengen:

in artikel 1 (Begripsbepalingen)

- aan het begrip “bouwlaag” (25) toevoegen: “ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer”;
- het begrip “detailhandel in dagelijkse goederen” (33) te laten vervallen;
- het begrip “detailhandel in niet-dagelijkse goederen” (34) te laten vervallen;
- aan het begrip “erf” (38) toe te voegen: “en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt; daaraan alsmede toe te voegen de begrippen “achtererf”, “zijerf” en “voorerf”;
- het begrip “hindercirkel LPG” (44) te laten vervallen;
- tussen begrip 47 en 49 het begrip “aan de winkel-functie gerelateerd horecabedrijf” toe te voegen, zijnde een horecabedrijf waarvan de openingstijden zijn afgestemd op die van winkels;

ter verduidelijking:

een zelfstandige horecafunctie, zoals nachtcafé, disco, coffeeshop, e.d. voldoet niet aan de definitie

- het begrip “voorschriften van stedenbouwkundige aard” (66) te laten vervallen;
- het begrip “welstandscommissie/stadsbouwmeester” (67) te laten vervallen;
- het begrip “gehandicapten voorziening” toe te voegen, zijnde: “voorzieningen die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht worden verleend om de belemmeringen in het dagelijkse leven op te heffen of te verminderen voor personen die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen onder-vinden op het gebied van wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen”;

in artikel 2 (Wettelijke regelingen)

- in de 1^e alinea (lid A) de zin “Ten minste de volgende regelingen zijn momenteel van toepassing” te laten vervallen en de regelingen, genoemd onder A 2 te verplaatsen naar artikel 4, alsmede de regeling onder A 1 en 3 te laten vervallen;



- toe te voegen lid B bestaande uit de tekst: "Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan" en in de plaats van "3. Bouwen en parkeernormen" toe te voegen:

"1. Parkeren.

Met betrekking tot het parkeren is de "Parkeernota" van de gemeente Vught van toepassing.

2. GSM-masten.

Met betrekking tot GSM-masten is de notitie "Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DSC-netwerken" van de gemeente Vught van toepassing."

in artikel 3 (Wijze van meten)

- onder lid 1, sub 3 de tekst "verticaal vanaf peil tot de snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak en dakvlak, met dien verstande, dat het laagste punt van een lessenaardak tevens de goothoogte is" te wijzigen in "vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- onder lid 1, sub 4 de tekst "tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend" te wijzigen in "tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk";

in artikel 4 (algemene voorschriften omtrent bebouwing)

- na lid 2 toe te voegen "lid 3 Het is verboden op de in het plan begrepen gronden te bouwen" en de regelingen 1 en 2 uit artikel 2, lid A.



in artikel 7 (Woondoeleinden)

- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen en toe te voegen de tekst: “zonder dat sprake is van woningsplitsing”;
- in lid B, sub b, lid 3 de tekst als volgt te wijzigen: “binnen de bouwvlakken aan de noordzijde van de Jagersboschlaan mag per bouwvlak niet meer dan 1 vrijstaande woning worden opgericht”;
- in lid B, sub b, een nieuw lid toe te voegen met de volgende tekst: “bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten”;
- in lid B, sub b 8 de tekst te wijzigen als volgt: “Woningen mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het hoofdgebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen”;
- in lid B, sub c, lid 2 a en b de genoemde percentages van respectievelijk 75 en 100 te wijzigen in respectievelijk 100 en 125 en begrenzen tot niet meer dan 300 m² dan wel niet meer dan 50%;
- in lid B, sub d 1 de tekst te wijzigen als volgt: “Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing, waaronder begrepen een carport en/of overkapping, worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen ten behoeve van”;
- in lid B, sub d 1 a en b toe te voegen: “”gemeten vanuit de bouwgrens”;
- lid C, sub 2 te laten vervallen;
- in lid D, sub 1 a: “bewoning” te wijzigen in “zelfstandige bewoning”;
- in lid D, sub 1 b toe te voegen: “waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in lid E”;
- in lid F, sub 2 c en d te verwijderen en toe te voegen: “c. er geen zelfstandige woning ontstaat” en d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt, e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, f. de mantelzorgvoorziening niet



- leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving, en g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigt”;
- in lid F, sub 3, onder a de tekst “WVG-voorziening” te wijzigen in “gehandicapten voorziening”;
 - in lid F, sub 3 toe te voegen “c. het oppervlak aan bijbouwen met maximaal 10% wordt overschreden”;
 - in lid F, sub 4 de tekst: “extra woningen (woningssplitsing)” te vervangen door “1 extra woning per bestaande woning”;
 - lid F, sub 4 a te verwijderen;
 - in lid F, sub 4 toe te voegen: “f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van de vrijstellingsbevoegdheid met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;”
 - in lid F, sub 4 g, h en i te verwijderen;
 - in lid F, sub 5 de tekst: “van de hoogte van een bijgebouw, met betrekking tot de hoogte van de nok” te wijzigen in “voor het plaatsen van de topgevel in de zijdelingse perceelsgrens” en toe te voegen “c. de lengte van de topgevel maximaal 6 m bedraagt”;
 - in lid F, sub 7 de leden b en c te laten vervallen;
 - in lid F de mogelijkheden voor het verlenen van vrijstelling uit te breiden met vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. de bijbouw, onder de volgende voorwaarden:
 - het stedenbouwkundig beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
 - er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
 - de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen;



- in lid F de mogelijkheid voor het verlenen van vrijstelling uit te breiden met vrijstelling voor het toestaan van één extra bouwlaag over een diepte van maximaal 14 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de volgende voorwaarden:
 - het stedenbouwkundig beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
 - er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
 - de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen;
- lid G de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingpercentage van 10%”;
- in lid H toe te voegen de mogelijkheid om de bestemming “woondoeleinden” te wijzigen in de bestemming “Nutsvoorzieningen” voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, mits:
 - voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en overigens voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de notitie “Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DCS netwerken” van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 19 december 2002);
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
 - andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften;
 - bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de



Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4)
wordt gevolgd;

in artikel 8 (garageboxen)

- in lid A de tekst: “auto’s en motoren in garageboxen” te wijzigen in “motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie”;
- in lid B, sub c de tekst te wijzigen als volgt: “de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter”;
- in lid D, sub b de tekst te wijzigen als volgt: “opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het in lid A toegestane gebruik;

in artikel 9 (bedrijfsdoeleinden)

- in lid A, de doeleindenomschrijving als volgt te wijzigen:
de op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan van kracht is geworden;
 2. bedrijven, opgenomen in categorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de voorschriften;
 3. wonen,
met de daarbij behorende groen- en parkeervoorzieningen, open terreinen, technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.;
- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen;
- in lid E een vrijstellingsbevoegdheid opnemen voor het toestaan van bedrijven in de categorieën 1 en 2, die niet in bijlage 1 van de voorschriften worden genoemd, maar die qua omgevingshinder en omvang met deze bedrijven vergelijkbaar zijn;
- lid E, onder 2 sub a en b te vervangen door de volgende voorwaarden:
 - a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in lid A. genoemd noodzakelijk zijn;
 - b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;



- c. geen onevenredige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- lid F de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingpercentage van 10%;
- lid G, 1 sub c te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- in lid G, 1 de leden e, f en g te verwijderen;
- lid G, 1 lid h te wijzigen als volgt: “in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften”;

in artikel 10 (detailhandel)

- in lid A te regelen dat detailhandel en wonen vrij uitwisselbaar zijn;
- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen;
- in lid B, sub b, een nieuw lid toe te voegen met de volgende tekst: “bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten”;
- lid B, sub b lid 7 te wijzigen als volgt: “(hoofd)gebouwen mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het (hoofd)gebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen”;
- in lid B, sub c, onder 4 te verwijderen;
- in lid E, tussen de woorden “aangrenzende” en “hoofdgebouw” het woord “bestaande” in te voegen;
- lid E, sub a en b te vervangen door de volgende voorwaarden:



- a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in lid A. genoemd noodzakelijk zijn;
 - b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
 - c. geen onevenredige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
 - d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- lid E uit te breiden met de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw, onder de volgende voorwaarden:
 - het stedenbouwkundig beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
 - er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
 - de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen;
 - lid F de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingspercentage van 10%
 - lid G, 1 sub c te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
 - in lid G, 1 de leden e, f en g te verwijderen;
 - lid G, 1 lid h te wijzigen als volgt: “in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften”;
 - lid G, 2 lid d te verwijderen;



- lid G, 2 sub e te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;

in artikel 11 (dienstverlening)

- in lid A te regelen dat dienstverlening en wonen vrij uitwisselbaar zijn;
- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen;
- in lid B, sub b, een nieuw lid toe te voegen met de volgende tekst: “bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten”;
- lid B, sub b lid 7 te wijzigen als volgt: “(hoofd)gebouwen mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het (hoofd)gebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen”;
- lid B, sub c, onder 4 te verwijderen;
- in lid E, tussen de woorden “aangrenzende” en “hoofdgebouw” het woord “bestaande” in te voegen;
- lid E, sub a en b te vervangen door de volgende voorwaarden:
 - a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in lid A. genoemd noodzakelijk zijn;
 - b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
 - c. geen onevenredige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
 - d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- lid E uit te breiden met de mogelijkheid voor het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw, onder de volgende voorwaarden:



- het stedenbouwkundig beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
- er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende woningen;
- lid F de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingpercentage van 10%”
- lid G, sub c te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- in lid G, de leden e, f en g te verwijderen;
- lid G, lid h te wijzigen als volgt: “in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften”;
- lid G, 2 lid d te verwijderen;
- lid G, 2 sub e te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;

in artikel 12 (maatschappelijke doeleinden)

- aan lid A. de tekst “alsmede ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bomenrij ter plaatse van de aanduiding “bomenrij” op de plankaart” toe te voegen;
- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen;
- in lid B sub b, onder 4 toevoegen de tekst: “tenzij naast de aanduiding maximaal aantal bouwlagen



- een maximaal toelaatbare bouwhoogte is aangeduid”;
- in lid B, sub b, een nieuw lid toe te voegen met de volgende tekst: “bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten”;
 - aan lid F, sub a toe te voegen de tekst “met een maximum oppervlak van 10 m² per object”;
 - in lid F, sub c de tekst te wijzigen als volgt: “de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,50 meter”;
 - lid G de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingspercentage van 10%”;
 - lid H, sub c te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
 - in lid H, de leden e, f en g te verwijderen;
 - lid H, lid h te wijzigen als volgt: “in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften”;

In artikel 13 (park)

- lid F, onder 2, sub a tussen “bebouwing” en “verzekerd” de tekst “, zijnde Vijverbosweg 1” toe te voegen;
- lid F, onder 2, sub d te wijzigen als volgt: “geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- in lid F, onder 2, de leden e, f en g te verwijderen;
- lid F, onder 2, lid h te wijzigen als volgt: “in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften”;



in artikel 14 (verkeersdoeleinden)

- een lid invoegen met een regeling voor het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing, waarbij onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt niet verstaan het gebruik van de grond voor: standplaatsen voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten en evenementen, mits:
 - het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
 - het geen onomkeerbare verandering van de in lid A genoemde doeleinden tot gevolg heeft;
- in lid E de tekst “binnen een marge van 5,00 meter te laten vervallen” en toe te voegen de tekst “met een maximum afwijkingspercentage van 10%”;
- lid F toe te voegen de mogelijkheid om de bestemming “verkeersdoeleinden” te wijzigen in de bestemming “Nutsvoorzieningen” voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, mits:
 - voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en overigens voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de notitie “Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DCS netwerken” van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 19 december 2002);
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
 - andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften;
 - bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd;



in artikel 15 (groenvoorzieningen)

- een lid invoegen met een regeling voor het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing, waarbij onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt niet verstaan het gebruik van de grond voor: standplaatsen voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten en evenementen, mits:
 - het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
 - het geen onomkeerbare verandering van de in lid A genoemde doeleinden tot gevolg heeft;
- lid E toe te voegen de mogelijkheid om de bestemming “groenvoorzieningen” te wijzigen in de bestemming “Nutsvoorzieningen” voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, mits:
 - voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en overigens voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de notitie “Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DCS netwerken” van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 19 december 2002);
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
 - andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften;
 - bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd;

in artikel 21 (nutsvoorzieningen)

- in lid B, sub a de tekst “die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen” te laten vervallen;
- in lid B, onder c toe te voegen de tekst: “onverminderd het bepaalde in artikel 7, lid H onder 1, artikel 14, lid F onder 1, artikel 15, lid E onder 1”;



- lid D als volgt te wijzigen: “Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits:
 - nodig voor de veiligheid en het functioneren van de betreffende nutsvoorziening;
 - de hoogte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 8.00 meter;
 - geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

in artikel 18 (algemene bevoegdheid tot vrijstelling)

- het lid c te laten vervallen;

invvoegen artikel 18a (procedureregeling vrijstellingsbevoegdheid)

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in de artikelen 5 tot en met 17, wordt de volgende procedure gevoerd:

- het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage;
- Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college naar voren te brengen gedurende de termijn van terinzagelegging;
- indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- Burgemeester en Wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die bezwaren bekend.

in artikel 19 (algemene bevoegdheid tot wijziging)

- de tekst “mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of nauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie” te laten vervallen;
- toevoegen de tekst “Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient de openbare voorbereidingspro-



cedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) te worden gevolgd.

artikel 21 (strafbepaling) vervalt;





Plankaarten 1^e herziening bp Vijverhof

De plankaarten zijn noord-zuid gericht.

De schaal van de plankaarten is 1 : 1000.



3683

3682

3672

3673

13

115

3688

3689

3687

3682

46

3683

90%
h=15m

370

M

100%
h=5m
①

90%
h=15m

3687

MERRAATSTRAAT 345

MOLENRIJSELAAH

f/m 39

39 38 37

SALAHUTUPLEIN

KERK 35

330

SALAHUTUPLEIN

29 30 31

32 33 34 35 36 37 38 39

340

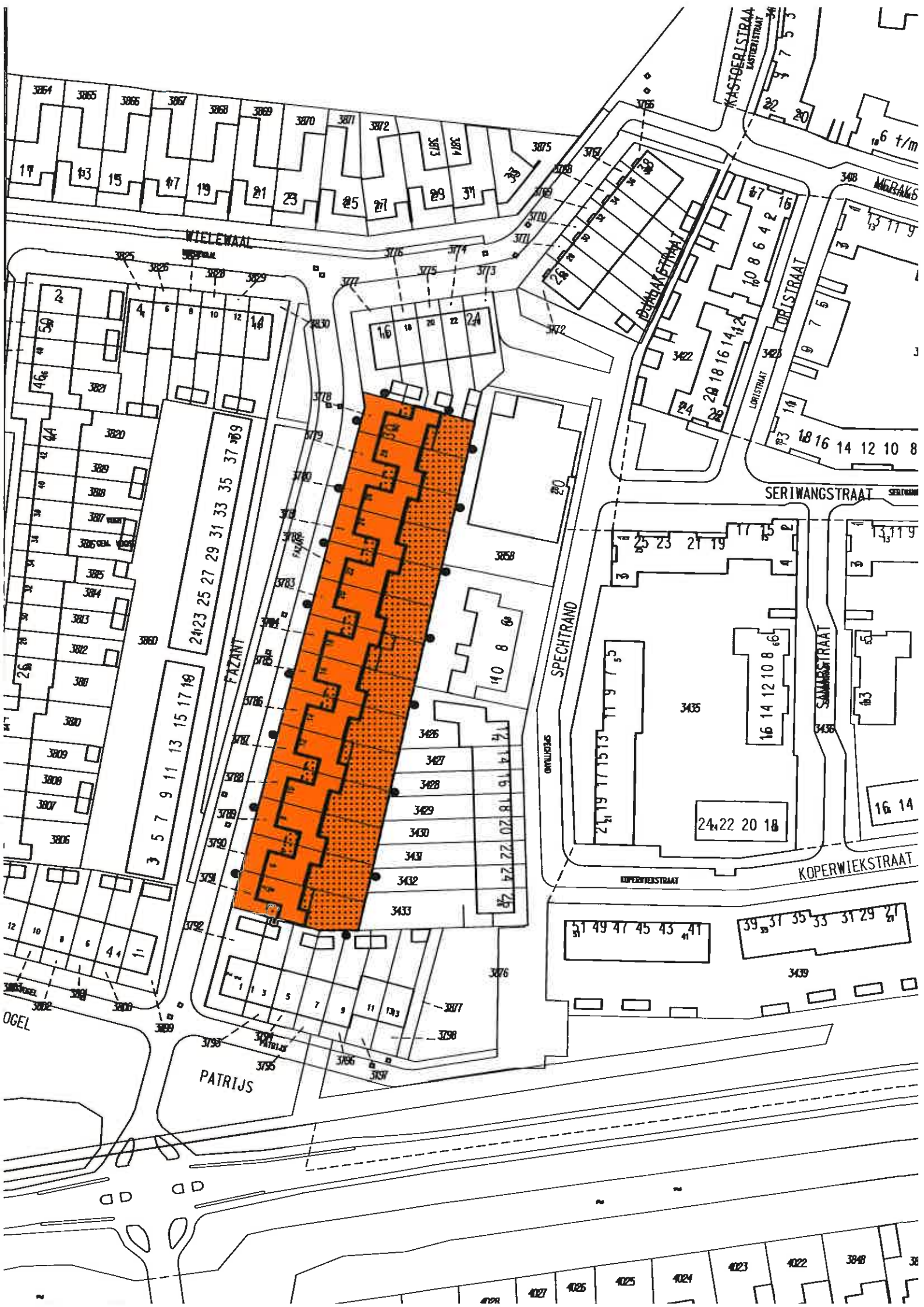
13 11 9 7 5

345

63 61 59 5

3683

348





bestemmingen

W

woondoeleinden

M

maatschappelijke doeleinden

aanduidingen



GBKN ondergrond met kadastrale gegevens



plangrens



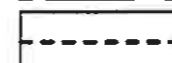
bestemmingsgrens



bouwgrens



bouwvlak



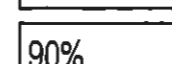
bijbouwgrens



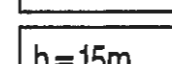
bijbouwvlak



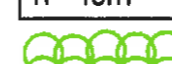
hoogtescheidingslijn



bebouwingpercentage



max. toelaatbare bouwhoogte



bomenrij



max. aantal bouwlagen