

Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43 Vinkel'

1. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Het waterschap Aa en Maas heeft op 11 juni 2018 aangegeven te kunnen instemmen met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 9 juli 2018 laten weten geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Tot slot hebben ook de Rijkswaterstaat, Tennet en Gasunie op respectievelijk 7, 11 en 14 juni 2018 laten weten dat de plannen geen invloed hebben op hun belangen.

2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43 Vinkel' lag ter inzage van 11 juni 2018 tot en met 23 juli 2018. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er zijn 15 inspraakreacties ingediend.

De volgende reacties zijn ingediend:

1. Inspreker sub 1, wonende te Vinkel, d.d. 2 juli 2018
2. Inspreker sub 2, wonende te Vinkel, d.d. 2 juli 2018
3. Inspreker sub 3, wonende te Vinkel, d.d. 2 juli 2018
4. Inspreker sub 4, wonende te Vinkel, d.d. 2 en 16 juli 2018
5. Inspreker sub 5, gevestigd te Vinkel, d.d. 2 en 17 juli 2018
6. Inspreker sub 6, wonende te Vinkel, d.d. 2 en 23 juli 2018
7. Inspreker sub 7, wonende te Vinkel, d.d. 2 en 12 juli 2018
8. Inspreker sub 8, wonende te Vinkel, d.d. 3 juli 2018
9. Inspreker sub 9, wonende te Vinkel, d.d. 8 juli 2018
10. Inspreker sub 10, gevestigd te Vinkel, d.d. 10 juli 2018
11. Inspreker sub 11, wonende te Vinkel, d.d. 12 juli 2018
12. Inspreker sub 12, wonende te Vinkel, d.d. 16 juli 2018
13. Inspreker sub 13, wonende te Vinkel, d.d. 16 juli 2018
14. Inspreker sub 14, wonende te Vinkel, d.d. 17 juli 2018
15. Inspreker sub 15, wonende te Vinkel, d.d. 22 juli en 6 augustus 2018

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: de inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreacties worden *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. Insprekers sub 1 t/m 9 en sub 11 t/m 14

Insprekers brengen in hun individuele reacties dezelfde punten naar voren.

A. Noodzaak appartementen in Vinkel

Insprekers zetten hun vraagtekens bij de mededeling dat met dit plan wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen, met name als het gaat om de behoefte aan het beoogde type starters en seniorenappartementen in Vinkel. Het is niet aan de Vinkelse mensen besteed, en de vraag is of er mensen van buiten Vinkel komen wonen, ook gezien de beperkte voorzieningen in het dorp. Een toename van 26 woningen zou leiden tot een toename van bijna 6% van het inwonertal van het dorp. Daarnaast vragen insprekers zich af of het geplande gebouw wel past in het straatbeeld van de Brugstraat en of het past in het dorp. Waarschijnlijk komt het pand in de stad wel tot zijn recht en past het daar wel.

Ook vragen insprekers zich af of het aantal ingetekkende sociale woningen niet zeer hoog is (40% van het plan). Gezien het te bebouwen oppervlak, wordt verwacht dat dit de leefomgeving niet ten goede gaat komen.

In de toelichting bij het ontwerp- bestemmingsplan wordt onder '3.4 Gemeentelijk beleid' reeds verwezen naar de aansluiting van het initiatief op zowel het (woon)beleid (Nota Wonen, Woonagenda 2017/2018 en de Stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel'), als op het Woonwensenonderzoek (2015) dat is gehouden onder de inwoners van Vinkel.

Hieruit blijkt dat het woningbouwplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders. In aanvulling daarop het volgende.

Het toevoegen van 26 huishoudens zal voor de aanwezige voorzieningen in Vinkel een impuls kunnen betekenen. Het toe te voegen aantal past bij de schaal van Vinkel en het woningbouwprogramma zal een verbreding van het woningaanbod betekenen. Het draagt ook bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

In het genoemde woonwensenonderzoek, in 2015 gehouden, zijn inwoners van Vinkel/Nuland bevraagd over hun woonwensen. Hieruit blijkt een grote vraag naar kleinere woningen, huurwoningen en appartementen. Het programma van dit project sluit aan op die vraag.

- *Van de inwoners die aangeven te willen verhuizen, geeft 37% aan graag te willen gaan huren. Er zijn echter maar 16% huurwoningen in de huidige woningvoorraad Vinkel/Nuland samen (en in Vinkel met 6,7% nog een stuk minder dan in Nuland).*
- *Van de inwoners die aangeven te willen verhuizen, wil 19% graag in een appartement gaan wonen. Er zijn echter maar 2% appartementen in de huidige woningvoorraad Vinkel/Nuland.*
- *Er wordt ook aangegeven behoefte te hebben aan een betaalbaar woningaanbod, vooral door starters en alleenstaanden. In Vinkel zijn nu slechts 4,1% sociale huurwoningen (t.o.v. bijvoorbeeld 26,6% in Nuland en 41,4% in de gemeente als geheel). Wat laat zien dat het betaalbaar aanbod in het dorp minimaal is. Ook in de koopsector is zeer weinig betaalbaar aanbod. Alleenstaanden, starters, en ook ouderen, op zoek naar een betaalbare woningen moeten nu vaak Vinkel verlaten.*

Als we naar de samenstelling van de huishoudens kijken, zijn er ook in Vinkel veel 1- en 2-persoonshuishoudens (respectievelijk 27,4% en 36,1%). Een groot deel daarvan zijn ouderen en starters. Door het niet-exclusief benoemen van één van deze doelgroepen voorziet dit project in een vraag van allerlei kleine huishoudens (alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens) die huisvesting zoeken in Vinkel.

Zoals reeds hierboven genoemd zijn er op dit moment (buurtmonitor 2016) 4,1% sociale huurwoningen in Vinkel. In vergelijking met bijvoorbeeld Nuland (26,6%) en de gemeente als geheel (41,4%) is dat heel weinig. Ook blijkt uit het woonwensenonderzoek wel degelijk een vraag naar betaalbare woningen onder de inwoners van Vinkel. Er is dus zeker een aantoonbare behoefte aan meer sociale huurwoningen.

Het beoogde nieuwbouwpand kent evenveel volume als het huidige bestaande volume van partycentrum de Dorsvlegel. Dit volume was al ingepast in het dorpslint. De nieuwbouw brengt dit volume terug en is als stedenbouwkundig passend beoordeeld, zoals beschreven en gemotiveerd in paragraaf 2.2 en 3.4 (kopje 'Stedenbouwkundige Visie Uitbreiding Vinkel') van de toelichting bij het bestemmingsplan.

B. Verkeersaantrekkende werking en plateau

Insprekers stellen dat zij te maken gaan krijgen met een aanmerkelijke toename van het dagelijks aantal verkeersbewegingen. Het partycentrum kende slechts enkele verkeersbewegingen per dag, met in het weekend een wat hogere frequentie. Met dit plan wordt gezorgd voor een verkeersaantrekkende werking. Hieraan wordt in het bestemmingsplan volgens insprekers geen aandacht besteed. Uitgaande van de kencijfers van het CROW (publicatie 317) geldt voor de appartementen een maximale verkeersgeneratie van ca. 6,7 motorvoertuigen per appartement per dag. Dit leidt dus tot een totale dagelijkse verkeersgeneratie in van 174,2 motorvoertuigen (hierna: "mvt").

Ook geven insprekers aan dat hen tijdens de inloopavond werd verteld dat er een verkeersplateau zal komen bij de toegangsweg naar de achter gelegen parkeerplaats. Enkele jaren geleden is tijdens de laatste reconstructie al veelvuldig overlegd met omwonenden over de verkeersdrempels; er liggen er op dit moment al veel in de straat. Een nieuwe drempel tussen twee bestaande in stuit bij insprekers op bezwaar.

In het geldende bestemmingsplan is een horeca-inrichting van categorie 4 toegestaan. Hieronder vallen discotheken en dancings, en ook inrichtingen met een speelautomatenhal. De horeca-inrichting genereert op basis van de door inspreker genoemde CROW-cijfers een verkeersgeneratie van gemiddeld 19 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per 100 m2 BVO. Uitgaande van 2,5 bouwlagen (goothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter), gaat het om ca. 2.500 m2 BVO die planologisch mogelijk is. Dit betekent een verkeersgeneratie van 475 mvt/etmaal. Ook is er 1 woning toegestaan; gemiddeld een generatie van 6 mvt/etmaal. In totaal dus een generatie van ca. 480 mvt/etmaal. Dit is op basis van de maximale planologische ruimte. Als overigens uit wordt gegaan van de feitelijke aanwezige bebouwing, is er circa 1.850 m2 BVO aanwezig, gelijk aan ongeveer 330-350 mvt/etmaal.

*Met het nieuwbouwplan worden 26 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan 40% sociaal zal zijn. Dit levert volgens de CROW cijfers een verkeersgeneratie van $6 * (8 \text{ koopwoningen}) + 4 * (10 \text{ sociale huurwoningen}) + 4 * (8 \text{ huurwoningen}) = 120 \text{ mvt/etmaal}$. Dat zijn gemiddeld 5 auto's per uur. Dit is dus ruim lager dan de verkeersgeneratie van de bestaande functie conform het huidige bestemmingsplan.*

Er moet rekening worden gehouden met het feit dat een discotheek in beginsel zijn openingstijden heeft op circa drie avonden in de week. Maar ook de verkeersbewegingen voor woningbouw zijn niet gelijk over het etmaal en de week verspreid. Van de gestelde 120 mvt/etmaal van het

woningbouwplan rijdt maximaal de helft in de “twee uur durende ochtend -en avondspits”. Dat betekent op de drukste momenten van de dag 30 auto's per uur; 1 per 2 minuten. Bovenstaande betekent dat in de nieuwe situatie gedurende de week er weliswaar een beperkte toename is van verkeer, maar dat het maximaal aantal verkeersbewegingen sterk afneemt. Deze verandering doordeweeks is verwaarloosbaar en heeft geen invloed op de veiligheid of doorstroming.

Drempels zijn een snelheidsremmende maatregel. De verkeersplateaus in de Brugstraat horen bij de inrichting van het 30-kilometer/uur regime van de straat. Ter hoogte van een erfonsluitingsweg op de Brugstraat is dan niet langer sprake van een inritconstructie, maar ontstaat zo een gelijkwaardige kruising, waarbij verkeer van rechts altijd voorrang heeft. Bij transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw is een dergelijke ingreep verkeerskundig van belang om de verkeerssituatie voor alle gebruikers eenduidig en inzichtelijk te houden.

C. Aangrenzende ecologische zone

Een aantal insprekers vinden het heel opmerkelijk dat het beoogde pand mag worden gebouwd tegen een groene, ecologische zone en het molenterrein aan. Het is het dorp Vinkel alles aan gelegen om van de te realiseren molen een geweldige blikvanger van het dorp te maken. Het is dan vreemd dat slechts enkele meters daar vandaan een groot complex mag komen. Dit lijkt niet met elkaar te passen.



De nieuwbouw wordt gebouwd op de huidige positie van de bestaande bebouwing van de Dorsvlegel. Bovendien heeft het complex nagenoeg dezelfde omvang als de huidige bebouwing. Er wordt dus geen nieuwe onbebouwde grond aangesproken voor dit plan en ruimtelijk gezien verandert de impact van de bouwmassa op de beleving vanuit het landelijk gebied dus niet.

De herbouw van de Vinkelse Molen is een prachtig initiatief en ligt tegen/in een bijzonder nat ecologisch gebied langs de Groote Wetering. Met recht een plek om trots op te zijn. Om inzicht te krijgen in de omvang van de gestelde problematiek is van belang goed inzicht te hebben in de exacte positie en de afstanden in het gebied.

De achtertuinen van de woningen in de naastgelegen woonwijk Vinkel-Zuid liggen op circa 100 meter afstand van de molen. De nieuwe bebouwing ter hoogte van de bestaande Dorsvlegel ligt aan de verderopgelegen Brugstraat en niet tegen de molen aan, op ongeveer 350 meter afstand. Het zicht op de Vinkelse molen wordt door de sloop en nieuwbouw vanuit geen enkele richting verminderd. Het aanzicht van de molen blijft in stand.

De ecologische zone, naast de molen gelegen, ligt ook op grote afstand van het nieuwbouwplan. Het plangebied grenst aan de voorzijde aan de andere woonbestemmingen aan de Brugstraat en wordt aan de achterzijde omgeven landelijk, agrarisch gebied (bestemming agrarisch met waarden).

De initiatiefnemer ondersteunt ook de herbouw van de Vinkelse molen. De sloop en nieuwbouw van de Dorsvlegel draagt ook bij aan de bereikbaarheid en recreatieve verbetering van het gebied en de molen. De nieuwe terreinontsluiting voor het appartementengebouw zal openbaar toegankelijk worden en zal een extra alternatieve verbinding vormen tussen de Brugstraat en het bestaande molenpad (naar de molen en de toekomstige langzaamverkeerbrug over de Groote Wetering). Het is een eerste uitbreiding van het recreatieve padennetwerk aan deze kant van de kom Vinkel; zoals dat voorzien is in het toekomstperspectief voor het buitengebied van Vinkel, als uitwerking op de Visie voor De Hooge Heide, opgesteld door de Gemeente 's-Hertogenbosch in samenwerking met de Dorpsraad Vinkel.

D. Geen bezwaar omwonenden tegen het plan

Insprekers geven aan dat tot hun verbazing in de raadsinformatiebrief inzake het voorontwerp staat te lezen dat vanuit omwonenden geen overwegende bezwaren tegen het bouwplan zijn gebleken. Zoals is gebleken tijdens de inloopavond, is dit onjuist. Een aantal insprekers geeft aan ook nooit enige informatie ontvangen van initiatiefnemers.

Een aantal andere insprekers geven aan dat wel één of enkele keren overleg is geweest, maar dat daarbij door insprekers is aangegeven dat zij het niet eens waren met de plannen.

Zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief is in het voortraject bij de totstandkoming van de plannen door de initiatiefnemers met omwonenden gesproken over de plannen. In deze fase voorafgaand aan de start van de procedure ligt deze rol in zijn geheel bij de initiatiefnemer. Het is altijd de vraag met wie in ieder geval het gesprek moet worden aangegaan in deze fase. De gemeente is daarbij nog geen partij.

Bij deze gesprekken met initiatiefnemer hebben omwonenden hun ongenoegens geuit over de planopzet. De initiatiefnemer heeft echter in termen van afstemming en oplossingen gesproken in de richting van de gemeente. De gemeente heeft door deze informatie van de initiatiefnemer een

onvolledig beeld gekregen: het is duidelijk geworden dat omwonenden in de omgeving van het plangebied wel bezwaren hebben geuit tegen het plan.

Hoewel geen onderdeel van de procedure, is het niet goed dat in de raadsinformatiebrief het verkeerde beeld is geschetst. Tegelijkertijd is het ook niet altijd realistisch om voorafgaand aan het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan overeenstemming van omwonenden te vragen. Bij de totstandkoming van plannen in deze fase, is het uiteindelijke planvoorstel nog niet altijd "uitontwikkeld", omdat de procedure nog moet worden gestart en een plan dus ook weer kan veranderen. De stellige opmerking in de raadsinformatiebrief dat "vanuit omwonenden geen overwegende bezwaren tegen het bouwplan zijn gebleken" is in deze fase, voorafgaand aan de procedure, echter te stellig en niet op zijn plaats geweest.

Met de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is de procedure opgestart om tot een nieuw bestemmingsplan te komen ten behoeve van de herontwikkeling van de Dorsvlegel. Door de reacties op de inloopavond en de hier behandelde inspraakreacties is gebleken dat de insprekers wel bezwaren hebben op het plan. En dat er geen concrete oplossingen zijn geboden voor hun bezwaren op het plan. Dat is ongelukkig, maar doet niets af aan de procedure. De gemeente gebruikt deze periode waar deze voor bedoeld is: het ophalen van reacties over het plan. In deze nota worden de inspraakreacties en de bezwaren die daarin zijn geuit zorgvuldig behandeld, zoals bij alle andere procedures ook gebeurt.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn bepaalde aspecten verder onderzocht of in de beantwoording nader toegelicht. Bovendien heeft de initiatiefnemer concrete afspraken gemaakt met de directe burens van nr.41 en 45 (zie punt E) en daarnaast een aanvulling gedaan op het inrichtingsplan. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn hier waar nodig op aangepast. Nu de toezeggingen en afspraken zijn vastgelegd en in de anterieure overeenkomst zijn verwerkt, kan het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

De overige bezwaren zijn in dit Eindverslag inspraak beschreven en beantwoord. Indien andere omwonenden of belanghebbenden van mening zijn dat hun belangen hiermee niet voldoende zijn gewaarborgd, hebben zij vanzelfsprekend de mogelijkheid om op het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

E. Afname privacy (ingebracht door nr. 39, 41, 45, insprekers sub 7, 9 en 11)

Insprekers voeren aan: het huidige pand biedt op geen enkele wijze inkijk in de achtertuin van een drietal insprekers. De nieuwe voorgenomen bebouwing zal echter worden voorzien van tuinen, balkons en grote raampartijen. Hierbij ontstaat in elk geval vanuit de ramen en balkons op de eerste verdieping volledige inkijk in de achtertuinen van de drie insprekers. De privacy die in de afgelopen jaren naast het partycentrum is genoten door insprekers, zal door de nieuwe bebouwing aanzienlijk worden aangetast.

De uitwerking van het plan verschilt in relatie tot de verschillende burens. Aan de noordzijde van het perceel (ter hoogte van Brugstraat 39 en 41) wordt de nieuwbouw gescheiden van de bestaande percelen door een ontsluitingsweg van ongeveer 5 meter breed en een schutting (nr 41). Hier hebben de appartementen op verdieping hun ramen en balkons gericht op de achtertuinen van de naastgelegen percelen. Aan de zuidzijde van het perceel (ter hoogte van Brugstraat 45) wordt de nieuwbouw vrijwel in de huidige erfgrens gebouwd, is een deel van het perceel van Brugstraat 45 ingericht als tuin en is er geen erfscheiding aanwezig.

Het is naar de mening van inspreker sub 9 wettelijk (Artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5) niet toegestaan binnen 2 meter van de erfgrens een gebouw te voorzien van ramen, voor zover deze ramen of balkons uitzicht geven op het naburige erf, zonder dat hier toestemming voor is gegeven. Daarnaast is het voor inspreker sub 11 niet duidelijk wat voor erfafscheiding tussen de woning van inspreker en het complex beoogd wordt.

Het is juist dat het huidige pand op de verdieping geen ramen heeft die uitkijken op aangrenzende percelen, uitgezonderd één raam aan de noordzijde, nabij de voorzijde van het pand. Planologisch gezien hadden overigens wel ramen geplaatst kunnen worden op de verdieping. Met het nieuwe bestemmingsplan krijgt eventuele inkijk vanuit de ramen echter wel een meer permanent karakter door de woonbestemming. Het klopt ook dat conform Artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5 het wettelijk niet is toegestaan binnen 2 meter van de erfgrens een gebouw te voorzien van ramen, voor zover deze ramen of balkons uitzicht geven op het naburige erf (zonder dat daar toestemming voor is verleend).

De gemeente neemt de inspraakreacties aangaande privacy en inkijk heel serieus. Initiatiefnemers hebben inmiddels goede afspraken gemaakt met de directe burens, dit wordt hieronder toegelicht.

Met de eigenaar en bewoner van nr. 45 is overeenstemming bereikt over de aankoop van een 3,5 meter breed stuk grond, waardoor het oorspronkelijke plan kan worden gehandhaafd op de bestaande locatie en er voldoende ruimte is ontstaan voor de eerder gedachte ramen, balkons en terreininrichting, binnen alle wettelijke kaders. Daarbij wordt op de erfgrens gekozen voor een haag van lei-laurier, jaarrond groen, die de inkijk vanaf de verdieping op het naburige perceel beperkt / wegneemt.

Met de eigenaar en bewoner van nr. 41 is overeenstemming bereikt over aankoop van het woonperceel door initiatiefnemers. Daarmee zijn de voormalige eigenaren van Brugstraat 41 niet langer belanghebbenden. De tuin van dit perceel zal worden uitgebreid met het in het voorontwerp daarvoor als woonbestemming bestemde stuk grond achter het huidige perceel. Langs de gehele erfgrens zal op het naburige perceel (nr 41) een groenvoorziening (lei-laurier, jaarrond groen) worden aangeplant, die de inkijk vanaf de verdieping op de naburige percelen beperkt / wegneemt. Daarmee is ook de privacy voor toekomstige bewoners van nr. 41 gewaarborgd.

De insprekers van nr. 39 zijn inmiddels verhuisd. Daarmee zijn de voormalige eigenaren van Brugstraat 39 niet langer belanghebbenden. De nieuwe eigenaar is bovendien ook over de plannen van initiatiefnemer geïnformeerd. Die eigenaar heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

F. Wegbestemmen functieaanduiding intensieve dagrecreatie (ingebracht door inspreker sub 9)

Eén inspreker wijst ook op het feit dat een aanzienlijk deel van het bestemmingsplan, ca. 1500 m², wat in eigendom is van inspreker, bij de planontwikkeling is betrokken. Inspreker is benieuwd naar de achterliggende gedachte hiervan en of dit deelperceel ook daadwerkelijk bij de plannen betrokken gaat worden.

Dit deel is bestemd voor intensieve dagrecreatie. In de voorgenomen plannen wordt de functieaanduiding niet langer gehandhaafd. Dit is echter niet in overleg met inspreker gebeurd.

Het stuk grond maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan, omdat conform het transformatiebeleid de gehele "bedrijfsbestemming" moet worden wegbestemd om een gebied te kunnen herontwikkelen met woningbouw. Het aangeduide stuk grond is in het verleden in gebruik geweest door de Dorsvlegel ten behoeve van buitenactiviteiten. Om het gebied definitief te kunnen transformeren, moeten alle bedrijfsactiviteiten, ook die op naburige percelen, worden gestaakt. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de initiatienemer nader in overleg getreden met inspreker en eigenaar van het stuk grond. In de gesprekken is overeenstemming bereikt over het verwijderen van de functieaanduiding intensieve dagrecreatie. De gemeente heeft bovendien van de inspreker zelf een brief toegestuurd gekregen, waarin wordt bevestigd dat inspreker geen bezwaar meer heeft tegen het verwijderen van de functieaanduiding.

G. Intekenen strook grond in inrichtingsplan (ingebracht door inspreker sub 9 (nr. 45))

Inspreker sub 9 geeft ook aan dat er vraagtekens kunnen worden gezet bij het feit dat in de tekening met het inrichtingsplan ook aan de zuidwestzijde een strook van de grond, die in eigendom van inspreker is, is ingetekend. Het lijkt hier te gaan om een strook met een breedte van circa 4 meter. Inspreker verneemt graag de bedoeling van de plannen met deze strook grond. Moet deze strook nog worden verworven? Is het nodig om het plan realiseerbaar te maken? Is de strook ingetekend om wel te voldoen aan de eis van 2 meter afstand te houden tot het naburig erf?

Inspreker concludeert met het verzoek het plan niet verder in procedure te brengen.

Voor dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 1E betreffende hetgeen daar opgenomen over de strook grond nabij nr. 45.

2. Inspreker sub 5

Inspreker heeft een transportbedrijf, gelegen schuin tegenover de locatie. Inspreker dient de inspraakreactie in, omdat enerzijds gevreesd wordt dat de uitvoering van het plan zal leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering en anderzijds zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van bewoners van het te realiseren woonappartementencomplex.

A. Woon – en leefklimaat

Opgemerkt wordt dat onduidelijk is van welke datum de gegevens van de etmaalintensiteiten zijn. Daarnaast blijkt dat separaat onderzoek is uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Dit separate onderzoek ontbreekt echter. Ook is onduidelijk of ook separaat onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsluwe gevels van de woonappartementen 2, 11, 14, 23, 25 en 26. Daarbij is van belang dat binnen de bestemming Wonen, ook aan de voorzijde van het appartementencomplex een buitentuin kan worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook in bijbehorende tuinen sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt volgens inspreker dus ook voor de geplande loggia's, serres, buitenbalkons en terrassen.

De intensiteiten zijn voor het jaar 2030. Deze intensiteiten zijn ook te hanteren voor het verwachte toetsjaar 2028. De gegevens zijn aangeleverd op donderdag 27 juli 2017.

Separaat onderzoek naar de geluidwering van de gevels is inderdaad uitgevoerd voor het plan. Dit onderzoek, "Akoestisch onderzoek, geluidwering gevels, De Roever, 20180624/C04/TO van d.d. 25 mei 2018", was nog niet bijgevoegd en is nu toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Met de uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen zoals benoemd in het rapport (zoals loggia's en inspringende balkons), wordt aan de nieuwbouweisen met betrekking tot de geluidwering van de

gevels voldaan. Dat betekent onder meer dat elk appartement een geluidluwe zijde heeft. Ook is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conform het geluidbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft elk appartement bij voorkeur ook een geluidluwe buitenruimte. Niet alle appartementen kunnen hier aan voldoen op individueel niveau - voor die appartementen moet dan een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte aanwezig zijn, die voldoen aan de door de gemeente 's-Hertogenbosch gestelde ambitiewaarde. Dat is het geval. De appartementen hebben een gemeenschappelijke buitenruimte / tuin aan de achterzijde van het complex. Deze buitenruimte is bereikbaar via de gemeenschappelijke achterdeur in het atrium. De geluidbelasting ter plaatse van de achtergevel van het pand bedraagt 38 dB. Hiermee is sprake van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte en wordt voldaan aan de ambitiewaarde.

In totaliteit is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het gehele appartementencomplex. Hierbij zijn de tuinen en buitenruimtes van het appartement betrokken bij de beoordeling, zoals onder andere in de door inspreker genoemde jurisprudentie wordt aangegeven.

Overigens wordt opgemerkt dat inspreker geen belang heeft bij het woon- en leefklimaat van het nieuwe wooncomplex.

B. Afwijking VNG-afstand en invloed op het transportbedrijf

Het bestemmingsvlak Wonen komt op slechts 17 meter afstand te liggen van het bestemmingsvlak van Bedrijf (van inspreker). Conform de typering gemengd gebied geldt een afstandsmaat van 50 meter; hiervan kan wel gemotiveerd worden afgeweken. Van een dergelijke gemotiveerde afwijking is op dit moment geen sprake op basis van het onderzoeksrapport geluid en bestemmingsplan.

Zoals in het bestemmingsplan is gemotiveerd in paragraaf 4.3, wordt voor de planlocatie uitgegaan van gebiedstype 'gemengd gebied' vanwege de aanwezigheid van verscheidene functies (waaronder kleine bedrijvigheid), direct naast woningen. Het transportbedrijf zoals dat is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan op het perceel van inspreker is volgens de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 3.2. Met uitgangspunt gemengd gebied kunnen richtafstanden met één afstandstrap worden verkleind. Dat betekent een stap van 100 naar 50 meter.

Van die afstand van 50 meter kan, zoals inspreker al aangeeft, gemotiveerd worden afgeweken (hier is een afstand van 17 meter aan de orde). Uit het reeds uitgevoerde akoestisch rapport "Wegverkeerslawaaï Brugstraat 43, Realisatie 26 appartementen" van de Roever omgevingsadvies (inclusief transportbewegingen van bedrijf inspreker) en het bestemmingsplan blijkt dat het toestaan van woningen op deze afstand geen belemmering geeft voor het bedrijf van inspreker. Alleen de uitrit van het bedrijf ligt binnen deze afstand van 50 meter. Alle overige bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een afstand die groter is dan de richtafstand van 50 meter. Deze activiteiten liggen dus op voldoende afstand om enerzijds een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds geen belemmering te zijn voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Brugstraat 46. In theorie zou de bedrijfsvoering ook dichtbij de weg plaats kunnen vinden binnen de bedrijfsbestemming aldaar. Dit is echter zeer onwaarschijnlijk omdat juist alleen daar een bedrijfswoning is toegestaan, en er bovendien plaats moet zijn voor een inrit.

Maar zelfs als dat zou gebeuren, zal het transportbedrijf niet in haar belangen worden geschaad, omdat bestaande woningen (waaronder Brugstraat 45 en 48) dichterbij het bedrijf zijn gelegen dan de te realiseren woningen. Die bestaande woningen zijn daarmee maatgevend, want in/bij die woningen moet al sprake zijn van een goed woon –en leefklimaat.

Zekerheidshalve, is de te verwachten geluidbelasting vanwege het transportbedrijf (Van der Donk B.V.) aan de Brugstraat 46 ter plaatse van het gewenste appartementencomplex aan de Brugstraat 43 te Vinkel naar aanleiding van de inspraakreactie nader beschouwd (Memo akoestische gevolgen Industrielawaai Brugstraat 46 Vinkel), De Roever Omgevingsadvies).

Hierin wordt het volgende geconcludeerd.

Gelet op de maximale geluidnormen die van toepassing zijn ingevolge het activiteitenbesluit, in samenhang met bestaande woningen die op korte afstand van het transportbedrijf zijn gelegen van de op te richten appartementen, heeft het bouwplan niet tot gevolg dat het transportbedrijf wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

Daarnaast kan gesteld worden dat een acceptabel woon -en verblijfklimaat ter plaatse van de gewenste appartementen aan de Brugstraat 43 te Vinkel gegarandeerd wordt. Geluid vormt geen belemmering voor het plan.

Onduidelijk is onder andere dat de gevels voldoende geluidsluw zijn en of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn gegarandeerd in de hiervoor genoemde buitentuin van het woonappartementencomplex, in de loggia's, serres, buitenbalkons en buitendakterrassen van het nieuwe complex, vanwege de geluidsbelasting van het bedrijf van inspreker.

Zie eerdere beantwoording zoals beschreven onder 2.A en B.

C. Afspraken met bestaande bewoners

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het bedrijf van inspreker niet wordt geschaad in haar bedrijfsbelang, omdat de bestaande woningen aan Brugstraat 45 en 48 al op kortere afstand liggen, dan het nieuwe wooncomplex.

In dat licht vindt inspreker het relevant dat die woning nr. 48 in eigendom is van inspreker (en bewoond door derden), en nr. 45 bewoond wordt door familie van inspreker. Dit zal daarom niet leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering, omdat hierover makkelijker afspraken te maken zijn, dan met de toekomstige bewoners van het nieuwe wooncomplex.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat woonbestemmingen reeds dichterbij het plan liggen dan het nieuwe wooncomplex. De woningen worden ook door externen bewoond, zoals inspreker zelf aangeeft. Dat het eigendom in handen is van inspreker en hierdoor makkelijker afspraken gemaakt zouden kunnen worden, maakt derhalve geen verschil. Voor het overige verwijzen we naar het hierboven beschrevene.

D. Planschaderisicoanalyse

Daarnaast wordt verzocht om een planschaderisicoanalyse, gelet op het feit dat inspreker mogelijk planschade zal lijden.

Er is een planschaderisico-analyse opgesteld. Deze wordt aan inspreker toegestuurd.

E. Alternatieve stedenbouwkundige invulling

Indien op de locatie Brugstraat 43 wel woningbouw moet komen, dan stelt inspreker voor deze verder weg van de weg te leggen; en juist het parkeerterrein nabij de Brugstraat te leggen. Dan komt het wooncomplex immers verder dan 50 meter te liggen, en zijn er geen problemen te verwachten voor de bedrijfsvoering of het woon- en leefklimaat. Inspreker weet niet of dit voorstel op stedenbouwkundige bezwaren stuit, maar vindt het de moeite waard om te onderzoeken.

De door inspreker voorgestelde stedenbouwkundige wijziging past niet binnen het stedenbouwkundig beleid voor Vinkel en het dorpslint. Ook zal de provincie hier naar verwachting niet mee kunnen instemmen. Op de door inspreker gewenste plek van woningbouw is volgens de Verordening Ruimte immers geen bestaand stedelijk gebied aangeduid, maar landelijk gebied. Nieuwe woningbouw kan hier alleen onder strikte voorwaarden worden toegestaan. Het voldoet ook niet aan de ladder duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening.

Ook is het stedenbouwkundig gezien wenselijk om aan te sluiten op de huidige rooilijnen en dus niet een grote opening in de rooilijn te creëren.

De door inspreker voorgestelde wijziging is derhalve niet wenselijk of haalbaar.

Indien wordt vastgehouden aan het huidige plan, dan is inspreker van mening dat het geluidsonderzoek niet volledig en deugdelijk is uitgevoerd. Het is namelijk onduidelijk of de gevels voldoende geluidsluw zijn en of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zie de beantwoording onder 2A en B.

3. Inspreker sub 15

Inspreker voert een aantal zaken naar voren als bezwaar op het plan.

Verkeer

Op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan loopt het vlak met bestemming Verkeer door tot aan het Molenpad. Dit pad is echter alleen bedoeld voor wandelaars en fietsers. Door dit plan ontstaat dus een grote kans en risico dat het Molenpad als aan –en afvoerroute wordt gebruikt tijdens de bouw en ook na oplevering.

Het verzoek is dan ook om het fysiek onmogelijk te maken dat gemotoriseerd verkeer vanaf het parkeerterrein naar het Molenpad kunnen rijden. Anders vreest inspreker voor een grote overlast voor omwonenden.

Vooropgesteld merken we op dat op het Molenpad zelf op dit moment inderdaad geen gemotoriseerd wegverkeer is toegestaan richting de molen, conform de bestemmingsplannen Kom Vinkel en Buitengebied Maasdonk 2012.

Verder was in het geldende bestemmingsplan van Kom Vinkel in het plangebied al een parkeerterrein toegestaan; daar verandert dit nieuwe bestemmingsplan niets aan. Er zal feitelijk alleen een doorgang

voor wandelaars en fietsers worden mogelijk gemaakt tussen het parkeerterrein en het Molenpad. Er komt een groot houten hek dat de doorgang voor autoverkeer onmogelijk maakt.

Verkeersmaatregelen

Inspreker wijst erop dat de verkeersbebording bij de ingang van het Molenpad nog steeds niet in overeenstemming is met de geldende bestemming. Hierdoor is het onduidelijk dat het pad voor gemotoriseerd verkeer verboden terrein is. Met dit nieuwbouwproject vreest inspreker voor nog meer overlast van gemotoriseerd verkeer op het Molenpad. Derhalve wordt verzocht om te zorgen voor de juiste verkeershandhavende maatregelen voor het Molenpad.

Wij verwijzen hierbij ten eerste naar de beantwoording van het voorgaande punt. Daarnaast valt de verkeersbebording bij de ingang van het Molenpad buiten de reikwijdte van dit plan.

Parkeren

Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is geen rekening gehouden met de schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente en de Stichting Vinkelse Molen, waarbij bezoekers en personeel van de molen kunnen parkeren op het terrein van Brugstraat 43.

Het is juist dat deze overeenkomst in het verleden gesloten is, voor het gebruik van 5 parkeerplaatsen op het terrein van Brugstraat 43 - overigens niet gesloten met de gemeente, maar met de Dorsvlegel. Naar aanleiding van deze inspraakreactie, is contact gelegd met Stichting Vinkelse Molen. Zij heeft daarop een brief gestuurd, waarin zij afziet van gebruik van de overeenkomst.

Bezoekers van de molen parkeren bij horecagelegenheid Den Driehoek. Dit voorziet voldoende in de parkeerbehoefte voor de molen, zoals ook onderbouwd in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, Herziening Molen de Zwaan. Bezoekers van de molen zullen en hoeven niet te parkeren op het terrein van Brugstraat 43.

Bouwhoogte / molenbiotoop

Inspreker verwijst naar het bestemmingsplan, waarin gesteld wordt dat het plan ver buiten de molenbiotoop van molen De Zwaan ligt. Inspreker voert aan dat na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Molen de Zwaan op 3 juni 2013 wel degelijk een molenbiotoop aanwezig is. Dit staat in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Molen de Zwaan. Het plangebied ligt binnen de werking van de vrijwaringszone – molenbiotoop.

In de planregels van dit bestemmingsplan zijn daarom ten onrechte geen planregels voor de vrijwaringszone opgenomen. De maximaal toegestane hoogte van het bouwplan dient daarom berekend te worden aan de hand van de molenbiotoopformule. Hier blijken maximale bouwhoogtes uit die lager zijn dan de nu opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter. De in het plan opgenomen bouwhoogte is daarmee strijdig met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Molen de Zwaan

Wat betreft de molenbiotoop het volgende.

Vooropgesteld staat dat de molenbiotoop niet beschermd wordt door wettelijke beschermingsregels of door een geldend bestemmingsplan. De beschermingsregels van bestemmingsplan Buitengebied Herziening Molen de Zwaan gelden uitsluitend voor de molen zelf, zo blijkt uit het geldende plan (besluit 28 oktober 2014).

Formeel hoeft het plan dus niet aan dit aspect getoetst te worden. Vanuit een kader van goede ruimtelijke ordening is echter wel naar het aspect gekeken. Er is daarom navraag gedaan bij de Stichting Vinkelse Molen (ook voor het eveneens in procedure zijnde bouwplan Brugstraat 61). Als reactie daarop is een brief ontvangen, met daarin de volgende passages:

Middels deze brief wil de Stichting uw College laten weten dat zij de beide bouwplannen (Brugstraat 61 en 43) volledig steunt en dat zij zich distantieert van de door [inspreker sub 15] gedane suggestie dat de molen hinder zou ondervinden van de bouwplannen.

De Stichting verwacht, onder andere gelet op de heersende windrichting, de afstand, de bestaande bebouwing, en mede gelet op het feit dat de wieken van de molen niet bedrijfsmatig hoeven te draaien, dat de beide bouwplannen geen nadelige invloed zullen hebben op het functioneren van de molen. Om die reden heeft de Stichting geen inspraakreacties gegeven en zal de Stichting straks ook geen zienswijzen over de ontwerp-bestemmingsplannen naar voren brengen.

Hieruit concluderen wij dat de belanghebbende van de molen in het geheel geen bezwaar heeft tegen het bouwplan van Brugstraat 43. De molenbelangen worden derhalve door dit plan niet geschaad. Daarnaast merken we op dat de inspreker geen belanghebbende is bij de belangen van de molen.

4. Inspreker sub 10 (invloed op geurcontour nabijgelegen agrarisch bedrijf)

Inspreker heeft een agrarisch bedrijf, gevestigd schuin tegenover de planlocatie. In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat nabij het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig is, die een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Ook levert het plan geen belemmering op voor de omliggende bedrijven. Inspreker is echter van mening dat de uitvoerbaarheid wat betreft het aspect geur onvoldoende is onderbouwd.

Voorgrondbelasting

Zo wordt niet voldaan aan de eis van minimaal 100 meter afstand tussen de veehouderij (locatie inspreker) en het geurgevoelig object (dit plan); deze afstand bedraagt 66 meter. De planlocatie ligt ook niet in een gebied waarvoor een aangepaste geurnorm geldt. Er liggen al wel andere, bestaande woningen binnen de 100 m-contour; maar, het aantal geurgehinderden neemt met dit plan toe.

Achtergrondbelasting

In het voorontwerp bestemmingsplan is de conclusie getrokken dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens jurisprudentie van de Raad van State kan echter niet zonder meer uitgegaan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien nieuwe gevoelige functies binnen de 100 meter worden gerealiseerd.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een conclusie gegeven over de achtergrondbelasting, zonder dat daar een goede motivatie of berekening aan ten grondslag ligt, aldus inspreker. Bij de berekening moeten alle veehouderijen met een geuremissiefactor binnen een straal van 2 kilometer rond dat object worden meegenomen. Hierbij moet volgens inspreker ook rekening worden gehouden met de recente discussie over combiluchtwassers.

De afstand van de veehouderij tot de planlocatie is zodanig dat niet rechtstreeks aan de wettelijke afstandseisen wordt voldaan. In het voorontwerp bestemmingsplan was wel een motivering gegeven dat het plan geen belemmering vormt voor het bedrijf. Zekerheidshalve is naar aanleiding van de inspraakreactie een nadere rapportage opgesteld, "Onderzoek geur veehouderijen, geurcontour en geuronderbouwing", De Roever Omgevingsadvies.

Uit dit rapport blijkt dat er in de nieuwe situatie tengevolge van het plan er een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat zal zijn. De beoordeling van de voorgrondbelasting is als 'zeer goed' gegeven, de

beoordeling van de achtergrondbelasting 'goed'. Ook wordt voldaan aan de zogenoemde gevel-gevelafstand van 50 meter.

Ook blijkt dat de veehouderij aan de Brugstraat 36 al beperkt is vanwege bestaande geurgevoelige objecten, namelijk de woningen Brugstraat 41 en 46. Vanwege de aanwezigheid van deze bestaande woningen in de omgeving zal de geursituatie ten aanzien van de veehouderij in de toekomst niet verslechteren. De woningen liggen op kortere afstand van de veehouderij dan het te realiseren appartementengebouw. De veehouderij wordt daarom niet in haar belangen geschaad. In deze beschouwing is rekening gehouden met combiluchtwassers en is uitgegaan van een straal van twee kilometer.

Gelet op bovenstaande, vormt geur van veehouderijen geen belemmering voor het plan. Het plan is uitvoerbaar.