

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### BESTEMMINGSPLAN “DE WIEKEN” IN VUGHT

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Afdeling</b>       | Ontwikkeling           |
| <b>Behandeld door</b> | Team Ruimtelijk Beleid |
| <b>Datum</b>          | 4 juli 2024            |
| <b>Status</b>         | Vastgesteld            |

## **Inleiding**

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Wieken' te Vught gedurende zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 20 december 2023 verschenen elektronisch Gemeenteblad alsmede;
- b. kennisgeving langs elektronische weg op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- c. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

## **Ontvankelijkheid.**

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Beide ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

## **Samenvatting en beoordeling zienswijze.**

De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

De nota is opgedeeld in twee delen. Bij het eerste gedeelte wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Het tweede gedeelte gaat in op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Leeswijzer**

### *Bestemmingsplan*

Met het 'bestemmingsplan' wordt bedoeld het ontwerpbestemmingsplan 'De Wieken' te Vught. Het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016' wordt met naam genoemd.

## DEEL I

### ZIENSWIJZEN

## 1. Zienswijze 1

De zienswijze is namens 8 reclamanten ingediend. Allen hebben de zienswijze ondertekend.

Reclamanten spreken als eerste hun waardering uit over het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan. Ook benadrukken ze het open planproces en hoe zij betrokken zijn bij de totstandkoming van het voorliggende plan. Echter worden enige gebreken geconstateerd in het ontwerpbestemmingsplan, stellen ze verbeteringen voor en vragen speciale aandacht voor het aspect parkeren.

### 1.1 Verzoek aanvulling artikel 3.2 Bouwregels

Onder 3.2.1 lid b is opgenomen: *de (situering van de) gebouwen dienen te voldoen aan het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2023 ten behoeve van het realiseren van het ter plaatse gewenste stedenbouwkundig beeld.* Dit is terecht opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied te borgen. Zoals uit het participatieverslag blijkt zijn de afspraken over de rooilijnen en bouwhoogten zeer belangrijke aspecten voor de omwonenden.

Reclamanten zijn van mening, dat de stedenbouwkundige kwaliteit daarnaast ook in belangrijke mate wordt bepaald door de inrichting van het openbare gebied. Zij zijn dan ook van mening, dat ook die kwaliteit geborgd moet worden in het onderhavige bestemmingsplan. Zij verzoeken dan ook om na het woord “gebouwen” het volgende op te nemen: *“en de inrichting van het openbare gebied”*.

Als bovenstaande niet geborgd kan worden in artikel 3.2.1 lid b verzoeken reclamanten dit op een andere wijze te borgen. Voorstel wordt gedaan door het opnemen van dwarsprofielen met een verwijzing naar kaartbeelden op pagina 15 en 16 van het stedenbouwkundige plan in bijvoorbeeld hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit Openbare Ruimte. Ook een bomenplan is hierbij belangrijk.

Als laatste gaan reclamanten ervan uit, dat voor de herinrichting van de openbare ruimte er voldoende middelen worden vrijgemaakt.

#### Beoordeling gemeente

Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad het ‘stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken’ vastgesteld. Dit document is tot stand gekomen na een intensief participatie traject.

Het vastgestelde ‘stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken’ betreft geen bouwplan. Tijdens het participatie traject waren er ook geen concrete bouwplannen beschikbaar. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de visie van de omwonenden en de betrokken stakeholders. Nu dient het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan als basis voor de planologische procedures.

Bij het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in de bouwregels opgenomen. In het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is dit niet meer gedaan. Hier is voor gekozen, omdat het vastgestelde stedenbouwkundig plan en

beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt van de overeenkomsten die de gemeente met de betreffende ontwikkelende partijen hebben gesloten. In de overeenkomsten is privaatrechtelijk bepaald, dat de bouwplannen moeten voldoen aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. De bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Het is in zijn algemeenheid niet gebruikelijk om de inrichting van openbare ruimte op te nemen in de regelgeving van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan neem je bouw- en gebruiksregels op. Bij het verlenen van vergunningen wordt aan de regels getoetst. Het inrichten van de openbare ruimte is doorgaans een feitelijke handeling. Het voegt niets toe hiervoor een toetsingskader in het bestemmingsplan op te nemen. Bovendien biedt in deze specifieke situatie het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voldoende waarborging voor een herinrichting van het openbare gebied.

Voor herinrichting van het openbare gebied binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn middelen beschikbaar.

Voor herinrichting van het openbare gebied buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zullen de middelen vanuit de Meerjaren uitvoeringsprogramma Openbare Ruimte (MOR) moeten worden aangevraagd. Dit is een separaat traject en geen onderdeel van onderhavige bestemmingsplan.

### Conclusie

*De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

## **1.2 Bouwvlakbegrenzing**

Ter plaatse van het voetpad langs de sporthal aan de Moleneindstraat is de grens van het bouwvlak gelegd op de grens van de bestemming verkeer. Reclamanten zijn van mening, dat dit niet overeen komt met de rooilijn zoals die in het participatietraject is afgesproken met betrekking tot het stedenbouwkundige plan. Zij verzoeken dan ook om de afspraak te volgen en de grens van het bouwvlak te leggen op de huidige gevel van de sporthal. Dat is achter de daar gelegen haag en niet er voor. Dit is te zien indien de luchtfoto onder de transparante kaart van de verbeelding wordt gelegd.

### Beoordeling gemeente

Het vastgestelde 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken' zijn richtinggevend geweest bij het ontwikkelen van de bouwplannen. Daarbij is geconstateerd dat het voor de haalbaarheid van de plannen noodzakelijk was bebouwing anders in te richten. De opgenomen bouwvlakken zijn daardoor iets verruimd ten opzichte van het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken'. Daarmee wordt volgens ons geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit die met beide documenten is beoogd. De essentie ervan is in stand gebleven.

### Conclusie

*De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

### 1.3 Afstand tussen gebouwen op de locatie Moleneindstraat 1 en 3

Zoals uit de proefverkaveling en het stedenbouwkundig plan blijkt is het de bedoeling dat er enige ruimte open blijft tussen de beide gebouwen daar. Met het geprojecteerde bouwvlak op de locatie Moleneindstraat 1 is daar geen rekening mee gehouden. Reclamanten verzoeken derhalve dit aan te passen.

#### Beoordeling gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is er ruimte tussen de twee gebouwen aan Moleneindstraat 1 en 3 gereserveerd. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan.

#### Conclusie

*Aan de deelzienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerp.*

### 1.4 Parkeerproblematiek algemeen

Het grootste bezwaar van reclamanten betreft het parkeren. Niet zo zeer de benodigde parkeerplaatsen voor de functies binnen het plangebied maar de parkeerdruk die vanuit de omgeving komt. Met name door werknemers, bezoekers en bewoners van het Moleneindplein ervaren reclamanten in de Moleneindstraat regelmatig veel overlast. Met de voorgenomen verkeersmaatregelen zoals het instellen van éénrichting verkeer, het versmallen van de Moleneindstraat en de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen hopen de reclamanten dat de verkeersafwikkeling zal verbeteren en veiliger wordt.

Reclamanten zijn van mening, dat er onvoldoende rekening is gehouden met de omstandigheid dat er veel geparkeerd wordt binnen het plangebied door:

- Werknemers van de winkels die langdurig gebruik maken van de parkeervoorzieningen;
- Bezoekers van het Moleneindplein die het plein vermijden en binnen het plangebied parkeren;
- Bewoners die wonen aan het Moleneindplein en daar niet kunnen parkeren;
- Personen die vaak gebruik maken van de geldautomaten.

Reclamanten menen, dat met deze parkeerbehoefte geen rekening is gehouden in het onderhavige bestemmingsplan. Dit terwijl daar al heel veel jaren aandacht voor wordt gevraagd. De Boa's komen nu regelmatig langs en dat helpt wel maar de parkeerdruk blijft hoog en veroorzaakt regelmatig congestie in de straat.

Reclamanten vinden, dat in de plantoelichting deze omstandigheid ten onrechte niet wordt vermeld noch wordt voorgesteld hoe hiermee kan worden omgegaan. Reclamanten hebben dan ook het volgende voorstel ingebracht om dit te verbeteren:

1. Om werknemers, bezoekers en bewoners van het Moleneindplein voor het parkeren te verwijzen naar het parkeerterrein bij de kerk aan de Lidwinastraat. Dit door het college in contact te laten treden met de winkeliers en bewoners aan het Moleneindplein. Hier afspraken over te laten maken en de communicatie met die partijen over parkeren daar op te richten.
2. Op het parkeerterrein bij de kerk nu een verkeersbestemming te leggen met de aanduiding parkeren. Dit overeenkomstig de verkeersbestemming naast de ZOED met de

aanduiding parkeren. Het betreffende parkeerterrein is gemeentelijk eigendom en wordt al lang niet meer alleen gebruikt voor bezoekers van de kerk.

In dit kader merken reclamanten nog het volgende op. Bekend is uit het parkeeronderzoek (2014) van Groen Licht Verkeersadviezen, in opdracht van de gemeente, dat er sprake is van een forse parkeerdruk vanuit het Moleneindplein. Met name in de Moleneindstraat worden normen daarvoor regelmatig overschreden. Reclamanten stellen, dat met de bevindingen uit dat onderzoek tot op heden weinig of niets is gedaan. Dit met als gevolg dat deze problematiek nog steeds niet is opgelost. Een recentere parkeeronderzoek over de huidige situatie voor het aspect parkeren ontbreekt.

### Beoordeling gemeente

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een bestemmingsplan of een bouwplan niet hoeft te voorzien in een oplossing van elders bestaande parkeerproblemen.

Wel gaan we als gemeente gesprekken aan met de ondernemers aan het Moleneindplein ten aanzien van hun bereidheid om het personeel te vragen op het parkeerterrein bij de kerk aan Lidwinastraat te parkeren. Dit kan leiden tot ontlasting van de Moleneindstraat.

Op dit moment zien wij geen reden om de gronden van het parkeerterrein bij de kerk aan de Lidwinastraat te bestemmen als 'Verkeer'. Ten aanzien van het bestemmingsplan is de parkeerbalans op orde en is het niet nodig om gebruik te maken van de gronden bij de kerk.

### Conclusie

*De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

## **1.5 De berekende parkeerbehoefte**

Reclamanten verwijzen naar hoofdstuk 3.4.7 Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022 van de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan. Hier staat het volgende: *'Uit de parkeernota komt naar voren dat voor een verpleeg- en verzorgingstehuis in 'rest bebouwde kom' van Vught minimaal 0,6 parkeerplaatsen per woning moet worden gerealiseerd. In de overweging is meegenomen dat de parkeernorm voor de ouderenzorgwoningen afhankelijk is van het exacte zorgconcept dat Vughterstede gaat toepassen'*. Reclamanten stellen, dat in de vastgestelde nota Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 geen norm van 0,6 is opgenomen. Bovendien zijn zij van mening, dat de normen in die nota sterk verouderd zijn. Reclamanten stellen dan ook voor, dat de gemeente gewoon aangeeft dat zij op basis van recente inzichten van het CROW het richtgetal van 0,6 pp in dit geval aanvaardbaar achten en dat de betreffende beleidsnota verouderd is. Dit staat immers in het mobiliteitsbeleid en ook in hoofdstuk 4.11 van de toelichting. Reclamanten verzoeken dan ook om de tekst hierop aan te passen.

De parkeernota kent ook geen normen voor de ZOED en/ of voor Maatschappelijke functies. De recente richtlijnen van het CROW heeft daar wel kengetallen voor. Het verzoek van de reclamanten is dan ook: zet in hoofdstuk 3.4.7 van de toelichting alleen dat het parkeerbeleid binnenkort wordt herzien en aangesloten wordt bij de actuele

kengetallen van het CROW en dat in hoofdstuk 4.11 het parkeren nader wordt uitgewerkt. Dat is overzichtelijker en geeft geen tegenstrijdig- en onjuistheden.

In de toelichting staat in hoofdstuk 3.4.7 van de toelichting, dat er 86 parkeerplaatsen (exclusief de kerk) worden toegevoegd. Hoe dit getal berekend is wordt niet uitgelegd. Verwezen wordt naar de proefverkaveling. Bedoeld wordt waarschijnlijk figuur 2.10 impressie parkeerplaatsen. Reclamanten zijn van mening, dat dit kaartje niet het gehele plangebied weergeeft.

Voor de ontwikkeling binnen het plangebied zijn 54,5 parkeerplaatsen berekend. De tabel in hoofdstuk 4.11 komt echter op 76,6 parkeerplaatsen. Dan staat er dat er 110 zijn ingetekend in de proefverkaveling en dat dit ruim voldoende zou zijn. Op de proefverkaveling is dat niet te zien. Wel op de tekening over parkeren de bureau Kade heeft gemaakt. Reclamanten stellen dan ook voor om de tekening van bureau Kade in de toelichting op te nemen. De 110 parkeerplaatsen zijn inclusief de 36 parkeerplaatsen voor de ZOED.  $76,6 + 36 = \text{circa } 110$  parkeerplaatsen. Reclamanten stellen dan ook voor om hoofdstuk 3.4.7 en hoofdstuk 4.11 goed op elkaar af te stemmen. Ook stellen reclamanten, dat er helemaal geen overwaarde voor parkeren geldt. Er is wel een sluitende parkeerbalans voor de parkeerbehoefte van de functies binnen het plangebied inclusief de parkeerplaatsen voor de ZOED. Reclamanten stellen dat hierbij dus geen rekening is gehouden met de externe parkeerdruk van het Moleneindplein. Ook is geen rekening gehouden met het parkeren van de Misha de Vries school en beschikt Pax et Bonum maar over een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Beoordeling gemeente

In de parkeernota is opgenomen, dat bij parkeernormen die niet in de nota staan deze uit de CROW worden gehaald. Op pagina 27 paragraaf 5.2 staat het volgende: *'In de tabel (zie 11.2) zijn alleen de meest gangbare functies opgenomen. Voor de overige functies, wordt in voorkomende gevallen, gebruikt gemaakt van de parkeergegetallen CROW 2012.'* In Vught wordt uit gegaan van de gemiddelde CROW-norm: matig stedelijk- rest bebouwde kom van de CROW publicatie 317. De parkeernorm staat onder hoofdstuk 3.7.

Volledigheidshalve verduidelijken we dit in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan. Waar het nodig was hebben we de verwarring ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen uit de toelichting gehaald en zijn de paragrafen goed op elkaar afgestemd. Actuele tekeningen zijn toegevoegd.

Omtrent de geschetste parkeerproblematiek van het Moleneindplein verwijzen we voor de beantwoording naar deelzienswijze 1.4 'Parkeerproblematiek algemeen'.

## Conclusie

*De deelzienswijze wordt gegrond geacht. De deelzienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **1.6 Laad en losvoorziening ten behoeve van functies aan het Moleneindplein**

Op pagina 8 van het stedenbouwkundige plan is een kaart opgenomen met de titel "Ruimtelijke kader De Wieken". Op die kaart is in de Moleneindstraat ter plaatse van het Kruidvat de aanduiding opgenomen "Potentiële opstelplaats laden en lossen". Reclamanten zijn van mening, dat dit geen vertaling heeft gekregen in het onderhavige bestemmingsplan.

Reclamanten geven aan, dat het bij de gemeente bekend is dat de huidige voertuigbewegingen van vrachtwagens die de winkels bevoorraden hier regelmatig tot problemen leidt. Vrachtwagens blokkeren daar vaak het verkeer, moeten terug uit omdat ze de bocht niet kunnen maken etc. Ook ophaaldiensten moeten nu keren. Met het invoeren van éénrichting verkeer en het versmallen van het wegprofiel vinden reclamanten het nodig dat hier een voorziening voor wordt gerealiseerd. Het verkeer kan hier anders niet passeren. Reclamanten zijn van mening, dat de verkeersbestemming in het plan Molenstraat e.o. 2016 daartoe de mogelijkheid biedt. Reclamanten verzoeken de gemeente dan ook om dit in het bestemmingsplan op te nemen en zeker te stellen. Daarbij moet voorkomen worden, dat die voorziening gebruikt gaat worden voor het veelvuldig parkeren vanwege het gebruik van de geldautomaten daar. Hiervoor moet aandacht zijn.

### Beoordeling gemeente

In het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan' staat een potentiële locatie voor een opstelplaats voor laden en lossen. Deze locatie ligt buiten het plangebied van onderhavige bestemmingsplan. Voor herinrichting van het openbaar gebied buiten het plangebied van onderhavige bestemmingsplan is een separate procedure noodzakelijk. Deze procedure valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

### Conclusie

*De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

## **1.7 Bomenplan ontbreekt**

In de bijlagen ontbreekt de Bomen Effect Analyse (BEA) van 9 oktober 2019 van Cobra adviseurs naar de bomen in het plangebied. Reclamanten zijn van mening, dat de bomen en de groenstructuur een belangrijk onderdeel vormen van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het kaartbeeld op pagina 8 van het stedenbouwkundige plan laat dat duidelijk zien. Reclamanten verzoeken dan ook om de BEA als bijlage bij de toelichting op te nemen.

Reclamanten geven aan, dat in de planbeschrijving de conclusie ontbreekt uit het onderzoek dat groot onderhoud aan de bomen al lang noodzakelijk is en dat maatregelen aan de groeiplaats, zoals ruimere boomspiegels, nodig zijn. Reclamanten verzoeken dan ook de conclusies uit het onderzoek op te nemen in de plantoelichting.

In de beschrijving van de toekomstige situatie staat dat de ruimte die met de herinrichting van de straten vrij komt, wordt ingezet als groenvlak om de bestaande bomen meer ruimte te geven. Dit wordt onderschreven door de reclamanten. Welke maatregelen de gemeente verder concreet neemt voor het behoud van de bomen, zoals het noodzakelijke onderhoud, is daarmee niet duidelijk en geregeld. Reclamanten geven aan, dat alle betrokken partijen gezamenlijk hebben geconstateerd dat de bomen aan de Willibrordstraat vervangen moeten worden. Het gaat dus niet alleen om de waardevolle kastanjabomen. Reclamanten vinden, dat in de tekst "Toetsing" onder hoofdstuk 3.4.4 Groenvisie 2023-2033 van de toelichting dit onvoldoende tot uitdrukking komt. Hoe het genoemde openbaar groen wordt ingericht staat niet beschreven. Alleen dat daar ruimte moet zijn voor waterberging. Reclamanten vinden het wenselijk dat er een tekst over het bomenplan en de uitvoering daarvan opgenomen

wordt in het onderhavige bestemmingsplan, bijvoorbeeld in een paragraaf Bomenplan in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

### Beoordeling gemeente

Het opnemen van de Bomen Effect Analyse (BEA) van 9 oktober 2019 van Cobra adviseurs heeft geen extra toegevoegde waarde. Een BEA brengt in beeld wat de mogelijke gevolgen zijn van een project op de bomen. Dat is helemaal afhankelijk van de uiteindelijke inrichting en de te realiseren bouwplannen. Gezien het feit dat er nog geen ontwerp is voor de inrichting van de openbare ruimte en er nog geen concrete bouwplannen zijn, heeft het geen meerwaarde om een verouderde BEA op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

Onderhoud aan de zes te behouden monumentale bomen heeft inmiddels plaatsgevonden. Ten aanzien van onderhoud aan de bomen in het openbaar gebied zijn we momenteel bezig met het opstellen van een nieuw beheerplan. Wanneer de gemeenteraad hier een keuze in heeft gemaakt kunnen we iets zeggen over het beheer en onderhoud. Daarbij geldt dat bomen pas worden vervangen bij einde levensduur of wanneer er sprake is van een belang dat zwaarder weegt dan het belang van behoud van de bomen.

Voor de inrichting van het openbaar groen buiten het plangebied van onderhavige bestemmingsplan is een separate procedure noodzakelijk en valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het ontwerp van de openbare ruimte moet dan voldoen aan de Groenvisie.

Volledigheidshalve merken we op, dat alleen het openbaar gebied binnen het plangebied van het bestemmingsplan wordt aangepast. De herinrichting van de omliggende straten zit niet binnen de scope van dit bestemmingsplan.

### Conclusie

*De deelzienswijze wordt ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

## **1.8 Regeling hoofdgebouwen**

Reclamanten verwijzen naar begripsomschrijving 1.31 hoofdgebouw: *gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.*

Reclamanten vinden, dat de planregels als opgenomen in artikel 3.2.2 hoofdgebouwen enige onduidelijkheid oproepen. Het stedenbouwkundige plan maakt, volgens reclamanten, geen onderscheid naar hoofdgebouwen en andere gebouwen binnen de bestemming “Maatschappelijk”. Lid 3.2.2 lid b is niet passend op de locatie waarvoor Vughterstede een bouwplan ontwikkelt. Reclamanten stellen dan ook voor om de tekst beter te laten aansluiten op het stedenbouwkundig plan.

## Beoordeling gemeente

Het abstractieniveau van het vastgestelde ‘stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan’ gaat niet tot aan het niveau van bijgebouwen, maar alleen op hoofdgebouwen. Toch is het denkbaar dat bij hoofdgebouwen ook bijbehorende bouwwerken gebouwd gaan worden. Om meer duidelijkheid hierin te bieden worden de bouwregels binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ aangepast. Artikel 3.2.2 gaat slechts in op de hoofdgebouwen en niet op de bijbehorende bouwwerken. Voor ‘bijbehorende bouwwerken’ is nu onder artikel 3.2.3 een aparte regeling opgenomen. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk, maar onder voorwaarden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat per bouwvlak (er zijn er drie in het plangebied) maximaal één hoofdgebouw is toegestaan.

## Conclusie

*De deelzienswijze wordt gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.*

## **2. Zienswijze 2**

Reclamant constateert, dat er eigenlijk te veel gebouwd gaat worden op de hoeveelheid beschikbare grond. Reclamant wil derhalve zekerheid hebben omtrent het parkeren zoals reclamant al 30 jaar gewend is.

Reclamant geeft aan, dat het lastig is om het plan te beoordelen en dan met name de maatvoering. Dit komt doordat er alleen schetsen aanwezig zijn en deze ook telkens veranderen. Tot op heden is er dan ook nog geen consensus over het parkeren en ontsluiten van de fysiopraktijk. Ook nu is er weer door de initiatiefnemer een nieuw plan bedacht en voorgelegd waar reclamant het niet mee eens is.

Op dit moment laat het ontwerpbestemmingsplan een maatvoering van 10 meter zien tussen de fysiopraktijk en de tegenover te bouwen vleugel van initiatiefnemer. De maat van 10 meter is onvoldoende om het nieuwe plan van de initiatiefnemer uit te kunnen voeren. Reclamant verzoekt dan ook om een afstand van (minstens) 15 meter tussen gevels van het praktijkgebouw en de toekomstige bebouwing van de initiatiefnemer aan te houden. Er is dan haaks parkeren mogelijk en wellicht wat groen. Tevens biedt het ruimte aan circa 8-9 parkeervakken voor de fysiopraktijk.

Reclamant geeft aan de betreffende gronden graag aan te kopen en er een privé terrein van te maken, waardoor het gemakkelijker te handhaven is. Daarnaast geeft reclamant aan mee te willen werken aan de geplande verschuiving van het trottoir over zijn gronden door middel van een grondruil en aankoop van de gronden voor het parkeerterrein zoals met de gemeente besproken is.

## Beoordeling gemeente

Met reclamant is overeenstemming bereikt over een oplossing met betrekking tot het parkeren. De oplossing is verwerkt in het bouwkundig plan en als zodanig juridisch

*Nota van zienswijzen en ambtsshalve wijzigingen bestemmingsplan “De Wieken” in Vught*

geborgd in het bestemmingsplan. De oplossing biedt de mogelijkheid om de voor de maatschappelijke bestemming benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. De te kappen boom zal in het bouwplan van Vugherstede worden gecompenseerd.

## Conclusie

*De zienswijze wordt gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.*

## DEEL II

### AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

## Verbeelding van het bestemmingsplan

1. De bouwvlakken zijn aangescherpt naar aanleiding van de laatste versie van het bouwkundig plan. Tevens zijn op de locatie Moleneindstraat 1 ook verschillende goot- en bouwhoogten opgenomen.

## Regels van het bestemmingsplan

2. Er zijn enige redactionele aanpassingen doorgevoerd voor de betere leesbaarheid van de regels.
3. In artikel 1 'Begrippen' (1.20) is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' toegevoegd.
4. Het maximaal aantal zorgwoningen is van 67 teruggebracht naar maximaal 60. Dit is verwerkt in de regels waar dat noodzakelijk is.
5. Het maximaal aantal appartementen is van 13 teruggebracht naar maximaal 8. Dit is verwerkt in de regels waar dat noodzakelijk is.
6. Het begrip 'Bijgebouwen' is vervangen door het begrip 'Bijbehorende bijgebouwen'. Dit is verwerkt in de regels waar dat noodzakelijk is.
7. In de bestemming "Maatschappelijk" is bij artikel 3.2.1 *lid d* uit de regels gehaald. Lid d luidde: *'de (situering van de) gebouwen dienen te voldoen aan het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Wieken', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2023 (Bijlage 2) ten behoeve van het realiseren van het ter plaatse gewenste stedenbouwkundig beeld'*. Bij de beoordeling van deelzienswijze 1.1 'Verzoek aanvulling artikel 3.2 Bouwregels' is de reden hiervoor nader gemotiveerd.
8. In de bestemming "Maatschappelijk" is bij artikel 3.2.2 Hoofdgebouwen het woord 'gebouwen' vervangen door 'hoofdgebouwen'.
9. In de bestemming "Maatschappelijk" is artikel 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken de regel *'Het bouwen van bijgebouwen is niet toegestaan'* vervangen door:
  - 3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*  
*Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:*
    - a. *bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels, voor hoofdgebouwen zoals genoemd in artikel 3.2.2;*
    - b. *voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:*
      1. *de oppervlakte bedraagt in totaal maximaal 250 m<sup>2</sup>;*
      2. *de goothoogte niet meer dan 3,25 meter mag bedragen;*
      3. *de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.*

## Toelichting van het bestemmingsplan

10. Er zijn redactionele aanpassingen doorgevoerd, die de leesbaarheid bevordert.
11. Het veranderde aantal zorgwoningen en appartementen heeft impact op verschillende aspecten, denk aan bijvoorbeeld parkeren. Dit is waar het noodzakelijk is, aangepast in de toelichting.
12. In de toelichting zijn tekeningen geactualiseerd naar de laatste versie van het bouwkundig plan.
13. Bij hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is onder 7.2.2 het proces rondom het ontwerpbestemmingsplan uitgeschreven.

*Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "De Wieken" in Vught*