

De raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 maart 2022;

gelezen de “Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22” en de daarin vervatte overwegingen nadrukkelijk tot de zijne makend, welke hier als ingelast en herhaald moeten worden beschouwd;

gelet op de bepalingen van de Wet op de ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de zienswijze, zoals opgenomen in de “Nota beoordeling van zienswijzen en wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22”, ontvankelijk en deels gegrond c.q. deels ongegrond te verklaren;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22” met kenmerk NL.IMRO.0865vghBPwolfsweg2022-VG01”, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het onder 2. genoemde bestemmingsplan;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren dat zij tegen het niet naleven van het bepaalde in artikel 3.8.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening geen bezwaar nu daardoor geen provinciale belangen worden geschaad noch zijn betrokken bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 7 april 2022.

de griffier,



Drs. J.A. Deneer

de voorzitter,



R.J. van de Mortel



Nota van zienswijzen en wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22” heeft van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022 gedurende ter inzage gelegen. Eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Klaverblad, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

In deze “Nota van zienswijzen en wijzigingen” zijn alle ingekomen reacties opgenomen en geven wij aan wat wij hiervan vinden. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven, maar vanzelfsprekend volledig beoordeeld en gewogen. Wanneer een zienswijze aanleiding heeft gegeven om het plan aan te passen, wordt dat in deze nota beschreven.

In deze nota zijn ook wijzigingen opgenomen die niet naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, maar ambtshalve zijn doorgevoerd. Deze staan onder het kopje “Ambtshalve wijzigingen”.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend. Deze wordt hierna behandeld.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens mogen NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en andere persoonsgegevens niet op internet worden aangeboden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon;
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak nodig is, mogen de persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Tegenwoordig worden bestemmingsplannen met bijbehorende stukken ook digitaal geplaatst. Daarom zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen, maar wordt gewerkt met nummering.

Indiener één – Uilenburg advocaten

Samenvatting zienswijze

1. Indiener heeft eerder namens cliënt een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben twee overlegmomenten plaatsgevonden met de ontwikkelaar. Eveneens is een brief gestuurd naar de ontwikkelaar, maar indiener heeft nooit een reactie op ontvangen.

Indiener geeft aan dat er niets met de inspraakreactie is gedaan. Volgens indiener zijn inblik en privacy-verlies door het toevoegen van een extra bouwlaag met 13 appartementen alleen maar toegenomen. Ook komen er balkons aan de achterzijde van het hoogte-accent, en alle inpandige balkons zijn vervangen door uitpandige balkons. Cliënt voelt zich hierdoor geschoffeerd in zijn belangen.

2. Indiener geeft aan dat het college eenzijdig en in eigen voordeel heeft geantwoord op de inspraakreactie voor wat betreft de bouwhoogte tot op de erfgrans. Het college heeft aangegeven dat er vlak langs de erfgrans tot 10 meter hoog gebouwd kan worden, waardoor cliënt er eigenlijk op vooruitgaat.

Het college legt de planregels van het huidige bestemmingsplan wel erg eenzijdig en in eigen voordeel uit. Weliswaar kan op de erfgrans tot 10 meter hoog gebouwd worden, maar er wordt voorbij gegaan aan de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Volgens die regels zijn ter plaatse bijvoorbeeld bedrijven, (volumineuze) detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies mogelijk. Functies die in zijn algemeenheid weinig privacy verlies voor direct omwonenden opleveren, vanwege de tijden waarop de bebouwing voor die functies in gebruik is.

Het toekomstige gebruik (wonen) concentreert zich op de avonduren, weekenden en vrije tijd. Dan zijn bewoners van het complex thuis en maak cliënt gebruik van de tuin met zwembad. De impact van het toekomstig gebruik van de 58 appartementen met balkons op de leefbaarheid, privacy en inkijk is daarom volstrekt onvergelijkbaar met de huidige planologische mogelijkheden.

Ten tijde van het voorontwerp zaten nog balkons aan de noordzijde (achterzijde) van het lagere deel. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze uit het bouwplan te halen. Hierover wordt opgemerkt dat op een enkele tekening of situatieschets, die belanghebbende heeft ingezien, balkons waren ingetekend. Hierdoor is niet na te gaan of dit wel een daadwerkelijke aanpassing van het plan betreft. Daarnaast is planologisch (juridisch) niet geborgd dat de balkons niet realiseerbaar zijn. Voor cliënt is het dus een toezegging zonder enig juridisch fundament.

Gezien bovenstaande concludeert cliënt dat de inspraakprocedure een wassen neus is gebleken en puur voor de Bühne is gehouden.

3. In eerste instantie lijkt het ontwerp-bestemmingsplan een complex met 4 respectievelijk 6 bouwlagen mogelijk te maken en een hoogte van 13 respectievelijk 20 meter, maar schijn bedriegt. De afwijkingsregels in artikel 8.1 maken het mogelijk om 10% af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. Ter plaatse is dus een gebouw 14,3 meter respectievelijk 22 meter hoog mogelijk.

Tevens gelden er ruime regels voor een beroepen of bedrijf aan huis. In artikel 7.1.1 is opgenomen dat de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijgebouwen bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m². De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 is eveneens toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m². Met een omgevingsvergunning is een bedrijf aan huis in categorie 2 mogelijk. Bedrijven in categorie 1 zijn rechtstreeks toegestaan, volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn dit bijvoorbeeld personenautoverhuurbedrijven, een wasserette of kapper. Bij een categorie 2 bedrijf gaat het bijvoorbeeld om handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven.

Tevens kent het bestemmingsplan ruime afwijkingsmogelijkheden voor kamerverhuur. Het is volstrekt niet passend in de omgeving om met een omgevingsvergunning kamerverhuur voor maximaal 4 personen toe te staan.

4. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan en in de beantwoording van de inspraakreactie worden toezeggingen aangehaald die niet juridisch geborgd zijn in de planregels, zoals deal genoemde toezegging over de balkons. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het opnemen van een erfafscheiding. Echter is niet aangegeven hoe hoog die moet zijn. Met een hege van 30 centimeter voldoet de ontwikkelaar volgens indiener nu aan de

verplichting. Tevens is in de regels geen voorziening opgenomen om overlast van koplampen te doen wegnemen. Dit heeft de ontwikkelaar wel toegezegd.

5. Cliënt is van mening dat de ontwikkeling niet past binnen de “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”. Zowel uit het ontwerp-bestemmingsplan als uit de woonvisie blijkt dat er nauwelijks sprake is van een kwantitatieve behoefte in Vught. Daarbij wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.1 van de woonvisie.

Er wordt voorbijgegaan aan de eigen woonvisie waar ingezet wordt op het realiseren sociale huurwoningen en toevoegingen voor doorstromers en middengroepen.

Het plan voor de Wolfskamerweg voldoet niet aan deze uitgangspunten. Het voldoet eveneens niet aan de uitgangspunten die in de woonvisie zijn vastgelegd als het gaat om de verdeling van het te realiseren programma:

- 45% <€ 250.000 en sociale huur
- 20-25% € 250.000 - € 400.000 (en middeldure en dure huur)
- 20-25% €400.000-€ 600.000
- 10% > € 600.000

Deze differentiatie is bij locaties van meer dan 20 woningen het uitgangspunt. Onderhavig plan behelst meer dan 20 woningen, maar toch wordt de differentiatie niet nageleefd.

Cliënt betwist dat er behoefte is aan een plan waarbij er 30 appartementen in de prijsklasse € 180.000-€ 250.000 en 28 appartementen in de prijsklasse € 250.001-€ 400.00 worden gebouwd. Allereerst heeft Vught volgens indiener geen eigen behoefte aan deze woningen. Ten tweede blijkt uit de woonvisie dat er ook in regionaal opzicht behoefte is aan andersoortige woningen.

6. Het nieuwe gebouw komt aan de zijde van de Wolfskamerweg fors naar voren; het wordt vrijwel op de perceelgrens gebouwd. Dit wordt gepresenteerd als een stedenbouwkundig sterk punt nu het bestaande gebouw slechts een bouwlaag kent en zich niet presenteert aan de rotonde. Cliënt geeft aan dat de huidige rotonde, net als andere rotondes in Vught verkeersongevallig is. Er komen regelmatig ongevallen voor, en ook vorig jaar vond er verderop aan de Esscheweg een noodlottig ongeval plaats. Veiligheid op deze rotondes moet topprioriteit hebben. In de huidige situatie is er goed overzicht omdat het huidige lage gebouw zich niet presenteert aan de rotonde. Dit verandert met de komst van het nieuwe kolossale gebouw. Wanneer dit tot de grens van het perceel verrijst, wordt het zicht op de Wolfskamerweg voor zowel automobilisten als fietsers ontnomen, waarmee een onveilige verkeerssituatie wordt gecreëerd.

Het huidige gebruik heeft een verkeersgeneratie van 138 mvt/etmaal. De nieuwe situatie 189 mvt/etmaal. Er wordt niet nader toegelicht of dit extra verkeer gemakkelijk kan worden afgewenteld op de omliggende straten en of het huidige wegennet hiervoor efficiënt is ingericht. Indiener geeft aan dat vertrekkend- en aankomend verkeer van het complex in conflict raakt met doorgaand verkeer.

Indiener geeft aan dat beroepen en bedrijven aan huis en kamerverhuur niet zijn meegenomen in de verkeerseffecten en de berekening van de parkeerbehoefte. Naar de mening van cliënt zijn de gehanteerde normen (1,3 respectievelijk 1,5 parkeerplaats per woning) voor dit plan te krap, aangezien het bekend is dat vrijwel iedereen twee auto's per woning bezit. Cliënt vreest daardoor dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, en er in de omliggende woonstraten zal worden geparkeerd. De Wolfskamerweg kent daarbij zeer beperkte parkeermogelijkheden.

7. Indiener geeft aan dat het ontwerp-bestemmingsplan een nog grotere aantasting oplevert voor het woongenot, leefbaarheid en privacy van cliënt. Het bestaande appartementencomplex aan de Wolfskamerweg zorgt met een bouwhoogte van 12 meter al voor stevige inkijk. Door het nieuwe complex houdt cliënt geen enkele privacy meer over. De bouwhoogten van 13 en 20 meter betekenen namelijk rechtstreekse inkijk voor zijn woonkamer, slaapkamer en kantoorruimte.

Cliënt heeft daarnaast een zeer diepe achtertuin die intensief wordt gebruikt als verlengstuk van de woning. Dit is af te lezen aan de inrichting met een zwembad, overkapping etc. Daarnaast heeft cliënt een kantoor aan huis dat over een diepte van ruim 30 meter in de tuin is gesitueerd. Op alle fronten ging cliënt er in het voorontwerp qua privacy verlies en inkijk al fors op achteruit. Het ontwerp doet daar nog een flinke schep bovenop met een extra bouwlaag, 13 extra appartementen, nieuwe balkons aan de achterzijde van het hoogteaccent en de vervanging van alle inpandige balkons door uitpandige balkons. Dit betekent fors meer bewoners, fors meer verkeer en fors meer inkijk en privacy verlies.

Verder zijn in het aangepaste ontwerp van het complex nieuwe balkons aan de achterzijde van het hoogteaccent toegevoegd. Deze balkons kijken récht in de tuin en woning van cliënt. Ook zijn alle inpandige balkons in het eerdere ontwerp vervangen door uitpandige balkons. Dit betekent dat de toekomstige bewoners nog meer dan in het eerdere ontwerp in de tuin en woning van cliënt kunnen kijken. Hun zicht wordt nu immers niet meer belemmerd of onderbroken.

Cliënt verzoekt om het ontwerp op een dusdanige manier aan te passen dat recht wordt gedaan aan zijn belangen, dat betekent:

- het hoogteaccent blijft beperkt tot vier bouwlagen en wordt aan de tuinkant van cliënt teruggebracht tot drie bouwlagen;
- geen balkons aan de appartementen die aan de noordzijde het dichtstbij de woning van cliënten zijn gelegen en aanpassing van de indeling van die appartementen op zodanige wijze dat aan de noordzijde op geen enkele manier 'levendige functies' kunnen worden gecreëerd;
- het treffen van zodanige maatregelen dat er geen overlast is door koplampen van auto's van bewoners en bezoekers. Het plaatsen van alleen een haag is daarvoor onvoldoende.

Reactie gemeente

Ad 1: De reactie betreft een inleiding/samenvatting van de zienswijze. De punten die erin voorkomen worden stuk hierna behandeld. De gemeente staat buiten de rechtstreekse contacten tussen cliënt en de ontwikkelaar.

Ad 2: Indiener stelt terecht dat de zwaarte van het toekomstige gebruik (wonen) zich meer zal toespitsen op andere dagdelen en tijden. Evenwel gaat indiener er aan voorbij dat het huidige bestemmingsplan ook (bedrijfs)functies toestaat waarvan de activiteiten zich niet beperken tot de gebruikelijke kantoortijden, maar ook in de avond-, nacht en weekenduren kunnen worden ondernomen (zie staat van bedrijfsactiviteiten).

Er bestaat geen absoluut recht op privacy en al zeker niet in een omgeving met gemengde bebouwing, die bestaat uit woningen, kantoren en bedrijfsruimten. Cliënt woont in een gebied met een bestemming voor bedrijven. Het vigerende bestemmingsplan staat gebouwen tot 10 meter hoog toe en die mogen in de perceelgrens worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan kent weliswaar grotere bouwhoogten (respectievelijk 13 en 20 meter) maar een gebouw mag niet meer in de grens met zijn perceel worden gebouwd. De nieuwe bestemming "Verkeer" staat dat niet toe. De kortste afstand van zijn perceelgrens tot de grens van het bouwvlak voor "Wonen" bedraagt meer dan 20 meter. Dat is een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Zoals in de inspraaknota is gemeld, komt het hoogteaccent op een royale afstand (meer dan 110 meter) van de achtergevel van zijn woning te liggen. Gezien de afstanden van het nieuwe complex tot de woning, zwembad en tuin van cliënt kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Dit geldt evenzeer voor de genoemde aspecten “leefbaarheid” en “inkijk”.

Uit redelijk recente jurisprudentie blijkt dat wanneer er sprake is van een stedelijke omgeving, de bestuursrechter aanneemt dat aan enige mate van inkijk niet valt te ontkomen (ABRS 3 april 2020, ECLI:NL:). Hier is ook naar verwezen in de inspraaknota.

In de toelichtingen behorende bij het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan laat figuur 2.3 zien dat sprake is van een gebouw, waarvan de zuid- en westgevel zijn voorzien van uitpandige balkons. Het Bouwbesluit schrijft voor dat elke woning dient te beschikken over een buitenruimte. Dit geldt ook voor gestapelde woningen (appartementen). De ontwikkelaar heeft toegezegd dat geen balkons zullen worden aangebracht aan de noordzijde van het complex. Ter borging van deze toezegging zal dit in de planregels worden vastgelegd.

Ad 3: De afwijkingsmogelijkheid onder artikel 8.1 van de planregels wordt standaard opgenomen in ieder bestemmingsplan. Zoals gezegd, betreft dit een afwijkingsmogelijkheid. De door indiener gestelde hoogten zijn niet mogelijk zonder omgevingsvergunning. Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid, worden alle relevante aspecten zorgvuldig afgewogen. Ook de belangen van omwonenden, waaronder die van cliënt, worden in de afweging betrokken.

Het artikel over beroep en bedrijven aan huis zijn gelijklopend aan de bepalingen van het huidige bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016”. Het gaat hier overigens ook om bepalingen, die standaard in elk Vughts bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22” biedt op deze onderdelen geen andere of ruimere regelgeving dan elders in Vught.

De regelgeving over kamerverhuur is overgenomen van het “Parapluplan Kamerverhuur Vught”, vastgesteld op 22 juli 2021. Het is de bedoeling om de regelgeving uit dat plan over te nemen in nieuwe plannen, om kamerverhuur te kunnen reguleren. Het bestemmingsplan sluit in beginsel nu juist kamerverhuur uit, hetgeen voorheen niet het geval was. Onder voorwaarden is een afwijking mogelijk.

Ad 4: In artikel 4.3.6 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die strekt tot het aanbrengen van een winterharde groenvoorziening ter hoogte van de grens met het perceel sectie D, nummer 2436. Indiener stelt terecht dat er geen minimale hoogte van de groene erfafscheiding is opgenomen. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze regel onverbindend is nu de groenvoorziening niet binnen het bestemmingsvlak “Wonen” maar binnen het bestemmingsvlak “Verkeer” dient te worden gerealiseerd. Handhaving van een in deze vorm opgelegde verplichting ligt niet in de rede. De regel komt te vervallen. Evenwel is door de ontwikkelaar toegezegd dat op de grens met het perceel D 2436 van indiener een gebouwde erfafscheiding met een hoogte van ca. 2 meter zal worden gerealiseerd. Daarboven zal nog een groenvoorziening tot een hoogte van ca. 4 tot 4,5 meter worden aangebracht. Met deze voorzieningen wordt zijn privacy beschermd, inkijk belemmerd en lichtoverlast van inschijnende koplampen van motorvoertuigen voorkomen.

Ad 5: Het plan voorziet juist in de woningbehoefte van Vught. Mede naar aanleiding van de vaststelling van de Woonvisie 2021-2025 is de differentiatie in het programma aangepast. De dure woningen zijn vervallen en wordt het programma toegespitst op goedkope en middeldure woningen. De plancapaciteit is voldoende passend bij de door de provincie geraamde woningbehoefte.

Rekening houdend met de extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen vindt om verschillende redenen geen doorgang) zijn voldoende woningbouwplannen nodig. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei van de woningvoorraad moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongeren/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen. Dit staat aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Indiener stelt dat de verdeling van de woningen in prijsklasse niet zou passen volgens de woonvisie. In de woonvisie is aangegeven: *“differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt.”* Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: zolang de optelsom van gerealiseerde plannen maar hieraan voldoet”. Bij de Wolfskamerweg is gekozen voor 30 appartementen in prijsklasse tot € 250.000,00 en 28 appartementen in prijsklasse van € 250.000,00 tot € 400.000,00. Dit is gebaseerd op de verhouding tussen woninggrootte-prijsklasse en op de behoefte aan meer betaalbare woningen en vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst. Het plan voorziet daarmee in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Vught en past binnen de recent vastgestelde woonvisie.

Ad 6: De verkeersveiligheid op rotondes is een algemeen zorgpunt binnen de gemeente. Momenteel loopt een studie naar de verkeersveiligheid van/op rotondes. Ook de verkeersveiligheid van de rotonde Wolfskamerweg – Industrieweg wordt daarbij betrokken. Evenwel staat de verkeersveiligheid van/op deze rotonde los van de realisering van het woningcomplex; daartussen ligt geen relatie.

Komende vanuit noordelijke richting (Industrieweg) zal de westelijke tak van de rotonde (Wolfskamerweg) na realisering van het woningcomplex inderdaad wat later opgemerkt worden. Dit heeft echter geen directe invloed op de verkeersveiligheid. De rotonde is vormgegeven als enkelstrookrotonde met aanwezigheid van fietsstroken. Er is hier geen dubbelzijdig fietspad aanwezig. Dit betekent dat bij het naderen van de rotonde vooral acht geslagen dient te worden op verkeer van links. Ook na realisering van het complex blijft het zicht op het van links komend verkeer op de rotonde ongewijzigd.

Na ingebruikname van het woningcomplex zal door de gewijzigde functie de verkeersgeneratie toenemen. De aantallen van die toename zijn zodanig laag dat niet gesproken kan worden van een verkeersonveilige of onwenselijke situatie. Volgens uitgevoerde berekeningen zal de verkeersgeneratie ca. 327 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Landelijke richtlijnen (ASVV/CROW) hanteren als vuistregel voor het drukste spitsuur 10% van de etmaalintensiteiten ofwel ca.33 voertuigen op het drukste uur van de dag. Omgerekend is dat één voertuig per twee minuten. De in/uitrit naar het complex ligt op meer dan twintig meter van de rotonde. Het zicht ter plaatse is voldoende.

Het aantal parkeerplaatsen is berekend volgens het vigerend beleid, te weten de normen vastgelegd in de nota “Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022”. De berekening is correct uitgevoerd. De stelling dat het aantal parkeerplaatsen ontoereikend zijn, wordt door indiener niet objectief onderbouwd.

Ad 7: Voor het aspect privacy en balkons wordt verwezen naar reactie 2. Tevens wordt er een minimale hoogte geregeld voor de erfafscheiding, zoals gesteld in reactie 4. Op deze manier willen ontwikkelaar en gemeente een handreiking doen om het gevoel van privacy van cliënt te doen verbeteren.

Zoals aangegeven in de inspraaknota is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Naast het plangebied is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met een hoogte-accent op de hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat. Het plangebied ligt in het verlengde van dit appartementengebouw. Een overgroot gedeelte van het

complex heeft een bouwhoogte van 13 meter. Dit sluit aan op het al bestaande complex aan de westzijde. De stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt verbeterd.

Het bouwplan, dat de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan, bestaat uit vier bouwlagen met een hoogte-accnt van zes bouwlagen op de hoek Wolfskamerweg-Industrieweg. Door de voorgestelde gevelindeling voegt het gebouw een geleding toe aan de Wolfskamerweg in de richting van de rotonde. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit en hiermee wordt aansluiting gezocht bij het bestaande appartementengebouw. Samen met het bestaande appartementengebouw wordt de rand tussen het gemengde gebied en het woongebied duidelijker gemarkeerd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat door het planvoornemen het woon- en leefklimaat van cliënt niet op een onevenredige wijze wordt aangetast. De toevoeging van woningen op deze locatie leidt planologisch en milieukundig (hinder) tot een verbetering ten opzichte van de geldende bestemming en daardoor toegestane vormen van gebruik.

Wijzigingen

Wijziging van de regels van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze :

“Artikel 6.2 Ondergeschikte bouwdelen” komt te luiden als volgt:

Artikel 6.2 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, technische ruimtes op het dak, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, schoorstenen, lichtkoepels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.*
- b. Onverminderd het bepaalde onder a. is het aanbrengen van in- en/of uitpandige balkons niet toegestaan aan de noordgevel van een gebouw.*

Ambtshalve wijziging van de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 4.3.1 van de ontwerp-regels geeft aan dat er betaalbare dan wel middeldure koopwoningen in twee prijsklassen van € 180.000,00 tot € 400.000,00 gebouwd moeten worden. Deze bepaling is evenwel in strijd met artikel 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Volgens dit besluit bedraagt de kooprijsgrens voor sociale woningen maximaal € 200.000,00 en geldt het besluit niet voor middeldure koopwoningen. De bepaling dient geschrapt te worden. De realisering van de beoogde 30 betaalbare en 28 middeldure koopwoningen wordt overigens voldoende verzekerd middels de met de ontwikkelaar gesloten realisatie-overeenkomst.

Ook artikel 4.3.6 van de ontwerp-regels komt te vervallen omdat deze bepaling onverbindend is en in voorkomend geval niet handhaafbaar is.

De resterende bepalingen van het artikel worden hernummerd.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 7 april 2022.

de griffier,

Drs. J.A. Deneer

de voorzitter,

R.J. van de Mortel