Vught

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
'MOLENHOF, VUGHT'

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	mei 2023
Status	concept

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhof, Vught' gedurende zes weken, van 30 december 2022 tot en met donderdag 9 februari 2023, ter inzage gelegen.
Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

a. een bekendmaking in het op 29 december 2022 verschenen Gemeenteblad alsmede;
b. een bekendmaking in het op 4 januari 2023 verschenen Het Klaverblad;
c. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
d. 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. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

De zienswijzen die zijn ontvangen, hebben dezelfde inhoud. Om deze reden zullen ze als één zienswijze worden behandeld. Hierna is de zienswijze samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

Leeswijzer

Bestemmingsplan
Met het 'bestemmingsplan' wordt bedoeld het bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'. Overige bestemmingsplannen worden met naam genoemd.

1. Zienswijze 1 (reclamant 1 & 2) – onderdeel 1

1.1 Reclamanten geven aan dat het onderzoek naar geluidsreflectie ontoereikend is. Er wordt gesteld dat er geen fysieke metingen hebben plaatsgevonden en dat de conclusie van het onderzoeksrapport geen recht doet aan de ernst van de situatie. Er wordt verwezen naar de reeds bestaande situatie ter hoogte van de bestaande bouw van de voormalige school 'Het Molenven'. Gevraagd wordt om het onderzoek opnieuw uit te voeren door een onafhankelijk, door de reclamanten geaccepteerd, onderzoeksbureau.
Beoordeling gemeente
Er wordt gesteld dat het een theoretische studie betreft en dat is correct. De gehanteerde methode is een gebruikelijke methode voor soortgelijke situaties en grote bestemmingsonderzoeken. Het onderzoek geluidsreflectie is uitgevoerd door een deskundige. Een bestuursorgaan mag uitgaan van dit advies, tenzij dit gebreken vertoont in de inhoud in de totstandkoming. Wij zijn van mening dat het onderzoek op de correcte wijze is uitgevoerd. Volgens het onderzoek blijft in de woningen aan de Molenvenseweg sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.2 Reclamanten vragen waarom het onderzoeksrapport over akoestisch weg- en railverkeer nooit kenbaar is gemaakt of ter beschikking is gesteld aan de omwonenden.
Beoordeling gemeente
Het onderzoek waarnaar wordt verwezen, is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer ten behoeve van geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen. Het onderzoek gaat over de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen en niet over de omliggende woningen. Dergelijke onderzoeken worden nooit voorafgaand aan een inzagetermijn naar omwonenden gestuurd, omdat zij niet belanghebbend zijn. Het betreffende onderzoek is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 4 van de toelichting ter inzage gegaan en is daarmee op de juiste manier kenbaar gemaakt voor iedereen.

1.3 Het antwoord op de inspraakreactie over de veranderingen aan het spoortraject nabij Molenvenseweg wordt niet toereikend geacht. De reclamanten stellen dat het antwoord niet op elk punt kloppend is. Zo wordt pas in verdere zuidelijke richting het spoor verdiept aangelegd en blijven de sporen van en naar Tilburg bovengronds . Daarbij worden zorgen geuit omtrent geluidsoverlast van het spoor. Volgens de reclamanten neemt de geluidsoverlast van het spoor verder toe wanneer minstens één van de bomenrijen wordt verwijderd.
Beoordeling gemeente
Het is correct dat de verdiepte ligging van het spoor ongeveer zal starten aan het einde van de Verlengde Kampdijklaan waarbij de treinen vanaf dat punt langzaam naar beneden zullen rijden. Ter hoogte van de Molenvenseweg ligt het spoor nog niet verdiept. Echter zijn bij het geluidreflectie onderzoek de gegevens d.d. 31 december 2021 van ProRail gehanteerd. De hoogtes, ligging van het spoor en snelheden komen een op een overeen met de informatie vanuit ProRail. Geluidoverlast ten gevolge van het spoor is beoordeeld bij het vaststellen van het Tracébesluit PHS Meteren – Boxtel. Ook de bomenkap is

onderdeel van dit ruimtelijk besluit. Ter voorkoming van geluidsoverlast worden geluidsschermen geplaatst. Geluidsoverlast door weerkaatsing van spoorweggeluid op de gevels van de nieuw te bouwen woningen is beoordeeld in het onderzoek geluidreflectie. Weerkaatsing van spoorweggeluid leidt volgens dit onderzoek niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot van de woningen aan de Molenvenseweg.

1.4 Reclamanten geven aan dat in het antwoord van de gemeente op de inspraakreactie inzake de bestaande woningen er wordt gesproken over 'relatief dicht op elkaar staan' en dat deze bewering niet klopt. De ruimte tussen twee woningen nabij het plangebied bedragen maar liefst 8 meter.
Beoordeling gemeente
Wij verschillen hier van mening. De Molenvenseweg is naar ons oordeel dicht bebouwd.

1.5 Reclamanten geven aan dat er steeds vanuit wordt gegaan dat de bestaande woningen aan de Molenvenseweg nokhoogten hebben die overeenkomstig zijn met de geplande nieuwe woningen van 9,5 meter. Dit is niet overeenkomstig met de werkelijkheid. Slechts twee woningen zijn van deze hoogte en voor de overige woningen geldt een nokhoogte van niet meer dan 7 meter.
Beoordeling gemeente
Voor de volledigheid voegen wij aan de toelichting (paragraaf 3.1 – bebouwing en functies) een afbeelding toe waarin wordt toegelicht hoe de nokhoogte van de beoogde woningen zich verhoudt ten opzichte van de bestaande naastgelegen woningen. Het is correct dat twee woningen aan de Molenvenseweg eenzelfde bouwhoogte hebben als de beoogde woningen. De overige woningen aan de Molenvenseweg zijn in situ lager. De twee woningen met de gelijke hoogte zijn wel de woningen tussen het spoor en de beoogde woningen.

1.6 Volgens reclamanten wordt in de beantwoording in de nota van inspraak en vooroverleg opgemerkt dat de afstand tussen de bestaande woningen en nieuw te bouwen woningen in plan Molenhof 'relatief groot' is. Met deze opmerking zijn reclamanten het niet eens.
Beoordeling gemeente
Wij verschillen hier van mening. Het bouwvlak van de nieuwe woningen zit op 8 meter van de erfgrens. Naar ons oordeel is de afstand tussen de bestaande woningen en de beoogde woningen relatief groot.

1.7 Tenslotte geven reclamanten aan dat het geluidsreflectie oppervlakte 36 meter breed is. Met de beoogde hoogte bedraagt de totale oppervlakte daarmee tussen de 250 en 300 m².
Beoordeling gemeente
Zoals wij al eerder hebben gesteld, leidt de weerkaatsing van geluid niet tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de woningen aan de Molenvenseweg.

2. Zienswijze 1 (reclamant 1 & 2) – onderdeel 2

2.1 Reclamanten achten de beantwoording over het stuk groen in de nota van inspraak en vooroverleg onvoldoende beargumenteerd. Zij zijn het niet eens met de argumentatie dat het stuk groen niet als waardevol groen wordt gezien. Daarnaast worden zorgen geuit over de zinsnede 'de wens is om bomen waar mogelijk te behouden'. Deze zinssnede gaat volgens de reclamanten in tegen het ontwerpbestemmingsplan waarbij wordt beoogd om twee vrijstaande villa's te bouwen. Ze zijn bang dat dit niet ten goede komt voor het behoud van de bomen, op één beschermde boom na. In samenloop met de aanpassingen van het spoor, wat ook de verdwijning van één van de twee bomenrijen aan de voorzijde van de Molenvenseweg betekent, wordt gevreesd dat het woonklimaat en de persoonlijke levenssfeer van de omwonenden dusdanig wordt aangepast.

Beoordeling gemeente

Het is begrijpelijk dat de omgeving het stuk groen als waardevol omschrijft voor de biodiversiteit en het woongenot. Echter, heeft zowel in het bestemmingsplan 'Vught Noord 2022', dat naar verwachting op 6 april 2023 wordt vastgesteld, als het bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyolalaan' het plangebied altijd de enkelbestemming 'Wonen' gekend. Het stuk groen heeft planologisch nooit de waarde gehad van 'groen' of zelfs 'natuur'. Dit betekent dat het plangebied altijd al bebouwd had kunnen worden. In de gemeentelijke nota 'Groen, groen verbindt' is het groen aangeduid als 'overig groen'. Deze aanduiding geeft geen bijzondere bescherming voor het aanwezige groen. Beleidsmatig gezien heeft het groen geen bijzondere status. Dat is wel het geval voor enkele bomen in de omgeving. Zoals eerder aangegeven in de nota 'Inspraak & vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Molenhof, Vught' beschouwen wij de planlocatie niet als voldoende waardevol om te behouden en geven we bij deze ontwikkeling de voorkeur aan het toevoegen van woningen.

3. Zienswijze 1 (reclamant 1 & 2) – onderdeel 3

3.1 In het kader van de bereikbaarheid van hulpdiensten is één aanpassing gedaan waardoor de geplande bocht in de weg richting Molenhof iets ruimer is gemaakt. Deze aanpassing neemt de zorgen van de reclamanten niet weg. Gevraagd wordt of er voldoende ruimte is voor een blusvoertuig wanneer de vier gerealiseerde parkeerplaatsen volledig zijn benut.

Beoordeling gemeente

Tegelijkertijd met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhof, Vught' is een kennisgeving gestuurd naar de Veiligheidsregio Brabant Noord. Met de Veiligheidsregio is afstemming geweest over de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat de aangepaste situatie aanvaardbaar is. Op 3 januari 2023 hebben wij een reactie ontvangen op de kennisgeving, waarin wordt gesteld dat zij geen verdere aanvullingen hebben op het uiteindelijke plan en dat de gevonden oplossing acceptabel is. Naar onze mening volstaat de aanpassing die is aangedragen. Daarnaast is in artikel 4.1 lid e gesteld dat: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – parkeren' parkeren is uitgesloten. Deze aanduiding ligt over de gehele enkelbestemming verkeer in het plangebied. Hierdoor is het realiseren van parkeerplaatsen en het parkeren op deze ruimte uitgesloten en moeten de parkeerplaatsen op de enkelbestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. De beoogde ligging van de parkeerplaatsen is te vinden op de inrichtingsschets, bladzijde 17 van de toelichting (hoofdstuk 3). Daardoor zijn wij van mening dat er voldoende ruimte is wanneer alle parkeerplaatsen volledig zijn benut.

4. Zienswijze 1 (reclamant 1 & 2) – onderdeel 4

4.1 Reclamanten uiten hun zorgen over de ambtshalve wijziging 3 waarbij wordt gesteld dat het stuk over de Delftse School is verwijderd. Hierdoor zou een mogelijkheid worden gecreëerd dat toekomstige ontwikkelaars een vrije hand krijgen in het ontwerp wat niet aansluit bij de gehele omringende omgeving. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Het plangebied ligt in welstandsgebied 6 : Mariaplein en omgeving (Welstandsnota Vught 2016). Dit welstandsgebied valt in welstandsniveau 2. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden hebben een sterke ruimtelijke samenhang. Bij nieuwbouw is er een volledige welstandstoets, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) moet daarom adviseren en akkoord zijn met het ontwerp. De beoordelingscriteria, die als toetsingskader door de commissie worden gebruikt, staan bij 5.7.3. - Beoordelingscriteria Mariaplein en omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving vormt een uitgangspunt voor de nieuwbouw. Onder andere de kwaliteit van het ontwerp, massa en volume, ruimtelijke samenhang zijn zodoende geborgd via de welstandsnota en de CRK&E. Toekomstige ontwikkelaars krijgen zodoende niet de vrije hand; er wordt zorgvuldig meegekeken met de ontwerpopgave.

4.2 In de ambtshalve wijziging onder punt 8 wordt geschreven, dat er geen sprake is van een openbare weg. Reclamanten geven aan dat eerder is gesproken over de eis dat de kapel altijd bereikbaar moet zijn voor liefhebbers van het Kropholler erfgoed. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
In het raadsvoorstel over de 'wijziging woningbouwprogramma locatie Molenven, Victorialaan 15', waarover de gemeenteraad op 13 december 2018 een besluit heeft genomen wordt over de kapel het volgende geschreven: *'Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling is nodig een ontsluiting op te nemen vanuit het plan Molenven. Dit blijkt mogelijk te zijn en college heeft de intentie verklaard om hieraan medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat de kapel die zich op perceel K807 bevindt zichtbaar kan worden gemaakt en de nog door te trekken 'Historische wandeling Vught' mogelijk wordt.'* Aanvullend wordt in argument 3.1, ten behoeve van besluitpunt 3 'Faciliteren van 2 woningen in het woningbouwprogramma in een CPO project op het perceel K807 (gelegen achter Molenvenseweg 75) tevens geschreven: '*De historische kapel kan zichtbaar voor het publiek worden gemaakt en de historische wandelroute kan worden doorgetrokken zodat men rond kan lopen'*. Er is dus nooit sprake geweest dat de kapel altijd bereikbaar moet zijn, maar zichtbaar. Door de realisatie van dit bestemmingsplan en de enkelbestemming 'Groen' die voor de kapel ligt, kan worden gewaarborgd dat de kapel zichtbaar blijft.

4.3 Reclamanten uiten hun zorgen over het feit dat tijdens de inloopavond op 5 januari 2023 door de initiatiefnemer werd gesteld dat er niets meer wordt aangepast aan de maatvoeringen. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
De initiatiefnemer wil de maatvoeringen onaangepast laten. Wij vinden deze

maatvoeringen passend binnen de omgeving. Om deze reden zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de maatvoeringen van het bestemmingsplan.

4.4 Reclamanten stellen dat in het voorontwerpbestemmingsplan uit 2021 het planperceel nog bij Molenvenseweg 75 hoorde. De toenmalige eigenaar was zoals begrepen altijd gerechtigd om bijgebouwen te plaatsen op het planperceel. Inmiddels is de woning op dit adres verkocht, exclusief het planperceel. Gevraagd wordt om een nadere uitleg, omdat dit een verandering van de juridische omstandigheden lijkt en hierover niets terug te vinden is in het aangepaste plan.
Beoordeling gemeente
De verandering van eigendom heeft geen gevolgen voor het plan. De wijziging van de eigendomssituatie vloeit voort uit de beoogde planontwikkeling. Dat doet niet af aan de huidige maximaal mogelijke bebouwingsmogelijkheden op het perceel.

4.5 Reclamanten geven aan dat de basis van het bestemmingsplan is gelegd in een raadsbesluit uit 2018. Destijds zijn omwonenden hier niet van op de hoogte gesteld. Gevraagd wordt of dit toen niet had moeten gebeuren vanuit zorgvuldig bestuur en waarom dit toen niet is gebeurd.
Beoordeling gemeente
In het raadsvoorstel over de 'wijziging woningbouwprogramma locatie Molenven, Victorialaan 15' (13 december 2018) is staat dat naar aanleiding van het besluit met de betreffende bewoners aan de Molenvenseweg contact wordt gezocht en het besluit nader wordt toegelicht. Op 1 maart 2019 is een brief verzonden naar de omwonenden (te weten eigenaren van Molenvenseweg 87, 85, 83, 79, 77, 75, 73, 71, 69 en 67) van het voormalige schoolgebouw het Molenven met kenmerk DV/Z19-209452 UIT/296396 met als onderwerp 'Informatie over de stand van zaken betreffende het gebouw Molenven'. Onder het kopje 'Voortgang verkoop' is het volgende geschreven: *'Daarnaast wil de gemeente meewerken aan het realiseren van 2 woningen op het private perceel K807 (gelegen achter Molenvenseweg 75).'* Naar onze mening zijn de omwonenden naar aanleiding van de uitkomst van het raadsbesluit op de hoogte gesteld. Het merendeel van de reclamanten hebben bovenstaande brief ontvangen. Daarbij is de aankondiging van de raadsvergadering op 13 december 2018 gepubliceerd in Het Klaverblad en zijn de uitkomsten van raadsbesluiten altijd openbaar via de website.

4.6 Reclamanten geven aan dat de kapel die op het planperceel is gelegen een 'vergeten monument' is. Gevraagd wordt wat de waarborgen zijn dat de kapel in de toekomst blijft bestaan en op de juiste wijze wordt gebruikt en onderhouden.
Beoordeling gemeente
Zonder monumentenstatus kan de gemeente Vught onderhoud niet verplichten (instandhoudingsplicht). In 2023 wordt een start gemaakt met het uitbreiden van de monumentenlijst. De kapel komt op de groslijst van potentiële monumenten te staan, waarna de cultuurhistorische waarden onderzocht worden. In onderhavig bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat de locatie waarop de kapel zich bevindt is bestemd voor behoud van karakteristieke bebouwing en de kapel valt hieronder.

4.7 Reclamanten vragen wat de peilhoogte van de kapel is en of de beoogde woningen hierop aansluiten, in verband met eventuele toekomstige wateroverlast. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
De vloerpeil van de kapel is 4.67 +NAP. De exacte peilhoogte van de beoogde woningen zijn nu nog niet bekend. Voor wat betreft eventuele toekomstige wateroverlast verwijzen wij naar bijlage 10 – waterhuishoudkundig plan bij de toelichting. In deze bijlage wordt ingegaan op de bodemdoorlaatbaarheid in het plangebied en wordt advies gegeven inzake infiltratie van het regenwater op eigen terrein.

4.8 Reclamanten vragen wat de voorgevel rooilijn van de beoogde woningen is en aan welke zijde deze zich bevindt. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Over de voorgevel staat in artikel 5.2.2 lid f het volgende geschreven: De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. Dit betekent dat voor de zuidelijke woning de beoogde voorgevel aan de noordkant (bovenkant op de verbeelding) van het bouwvlak bevindt. Voor de noordelijke woning blijven hierdoor twee mogelijkheden over. Om de mogelijkheden voor de voorgevels te verduidelijken is op de verbeelding aangegeven waar de voorgevel is.

4.9 Reclamanten maken zich zorgen over de gevolgen voor de persoonlijke levenssfeer van de omwonenden. De geplande woningen hebben in het bestemmingsplan beschikking over twee volwaardige woonlagen en een woonlaag in de kap, waardoor zicht is op de achtertuinen van de woningen aan de Molenvenseweg. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Het is aannemelijk dat de huidige bewoners aan de Molenvenseweg inkijk gaan krijgen in hun tuinen. Echter valt het plangebied in een bebouwde omgeving van de gemeente Vught en daardoor is inkijk in tuinen niet ongebruikelijk. De inkijk wordt bovendien deels beperkt door aanwezige bijgebouwen op de aangrenzende percelen aan de Molenvenseweg. Er is volgens ons geen sprake van een mate van inkijk die tot een onevenredige aantasting van het woongenot op naburige percelen leidt. Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Reclamanten hebben berekend dat per woning een inhoud van 1604 m³ is toegestaan op het kavel. Dit sluit volgens hen niet aan op de inhoud van de bestaande woningen aan de Molenvenseweg. Deze bedragen tussen de 300 en 700 m³. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Binnen onderhavig bestemmingsplan is de plansystematiek dat de maatvoering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in de bouwregels. In de bouwregels wordt de maatvoering vastgelegd door de maximale goot- en bouwhoogte aan te geven en de afwerking van de kap(helling). In binnenstedelijke bestemmingsplannen binnen de gemeente Vught is het niet gebruikelijk om een maximale kuubmetrage vast te leggen in de planregels. Dit is in het bestemmingsplan zo doorgevoerd. Derhalve zijn wij van mening dat deze

vergelijking weinig ter zake doet.

4.11 Reclamanten stellen voor om het plan aan te passen door de het aantal bouwlagen te verlagen naar één bouwlaag en bouwlaag in de kap met een nokhoogte van 7 meter. Zij stellen dat deze aanpassing veel bezwaren tegemoet komen en dat het daarbij beter aansluit bij de adviezen van de Veiligheidsregio Brabant-Noord en het Waterschap de Dommel.
Beoordeling gemeente
In artikel 5.2.2 lid c is opgenomen dat in het bouwvlak niet meer dan twee bouwlagen mogen worden gebouwd, waarbij elke bouwlaag niet hoger mag zijn dan 3,5 meter. Hierbij is aansluiting gezocht op de hoogten van de woningen in de directe omgeving. Aan de Molenvenseweg zijn verschillende woningtypen en hoogten aanwezig, onder andere woningen met dezelfde hoogten. Met de positionering van de nieuwe woningen is bewust gekozen om ze haaks te oriënteren op de percelen aan de Molenvenseweg. Op die manier zal de maximale nokhoogte vanuit de bestaande percelen maar op één punt, namelijk de nok, worden ervaren. Er wordt voorkomen dat de nok in de lengte wordt ervaren. Daarbij geldt ook dat, gezien de situering in relatie tot de bezonning van de percelen aan de Molenvenseweg er geen nadelige effecten te verwachten zijn. Naar onze mening is hiermee sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing. Om dit te verduidelijken is dit in de toelichting opgenomen en is aan artikel 5.2.2 lid h toegevoegd. Hierin staat het volgende: *De kaprichting van de hoofdgebouwen dient gelijk te zijn aan de kaprichting van de in dit plan als 'karakteristiek' aangeduide bebouwing.*

4.12 Reclamanten vragen waarom de gemeente bij deze inbreidingslocatie niet de lijn volgt, zoals andere inbreidingslocaties aan de Nieuwstraat en de Torenstraat in Vught, waarbij de woningen in verhouding zijn tot de bestaande woningen.
Beoordeling gemeente
Elk plan wordt zorgvuldig en apart beoordeeld. Op die manier wordt maatwerk per locatie geleverd. Het overnemen van ruimtelijke uitgangspunten uit andere plannen op andere locaties in Vught zou geen maatwerk betekenen. Zoals in de beoordeling van zienswijze 4.11 is aangegeven is met de beoogde positie en hoogten van de woningen rekening gehouden met de omliggende percelen en bestaande woningen.

4.13 Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan 10% overschrijding is toegestaan. Deze vrijstelling kan ervoor zorgen dat de bouwvolumes verder worden vergroot. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Artikel 5.3 gaat over de nadere eisen en bevat de mogelijkheid om 10% af te wijken in bouwvolumes. Wij stellen dat de regels omtrent de afwijking aangescherpt kunnen worden. Om deze reden is artikel 5.3.1 toegevoegd waarin staat dat *'Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:*
a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;

c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.'
Hierdoor blijft wel de mogelijkheid om 10% af te wijken, maar moet worden voldaan aan de bovenstaande punten.

4.14 Reclamanten vragen hoe de realisering van de 2 maal 1,9 parkeerplaatsen eruit ziet en hoe zich dat verhoudt ten opzichte van de bereikbaarheid van de veiligheidsdiensten.
Beoordeling gemeente
Deze zienswijzen is overeenkomstig met zienswijze 1 – onderdeel 3.1. Voor het volledige antwoord wordt verwezen naar dit onderdeel.

4.15 Reclamanten stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een afstand van 100 meter tussen het plangebied tot aan het nieuwe spoor, terwijl de reclamanten hebben berekend dat dit 50 meter. Gevraagd wordt of er op andere aspecten van het ontwerpbestemmingsplan wel met de juiste gegevens wordt gewerkt.
Beoordeling gemeente
Het is correct dat de afstand tussen het plangebied tot aan het nieuwe spoor 50 meter bedraagt en niet 100. Dit wordt aangepast in de toelichting. Echter maakt dit voor de verdere onderzoeken in de toelichting niet uit. Voor de paragraaf 5.1.3 'Externe veiligheid' wordt gekeken naar de 200 meter zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven/Tilburg. Zowel de 100 en 50 meter vallen binnen deze zone. Op andere aspecten binnen het bestemmingsplan wordt met de juiste gegevens gewerkt.

4.16 Reclamanten stellen dat door de aanpassingen aan het spoor zij gedwongen worden meer aan de achterzijde van de woningen te leven. Door de geplande bebouwing van het bestemmingsplan Molenhof wordt een eventuele toekomstige uitbreiding van de woningen aan de achterzijde ernstig belemmerd, vanwege de te houden afstanden ten opzichte van de geplande bebouwing. Gevraagd wordt om inhoudelijk te reageren op dit punt.
Beoordeling gemeente
Noch het onderhavige bestemmingsplan, noch het bestemmingsplan 'Vught Noord 2022', heeft beperkingen ten opzichte van de positionering van uitbreiding aan de achterzijde van de woningen aan de Molenvenseweg vanwege de te houden afstanden ten opzichte van de beoogde bebouwing. Met de beoogde bouw van de twee nieuwe woningen worden naar onze mening de bestaande (bouw)mogelijkheden van de bestaande percelen aan de Molenvenseweg niet geschaad. Indien reclamanten hun woning willen verbouwen, zodat meer dan nu het geval is aan de achterzijde kan worden geleefd, staat de beoogde ontwikkeling daaraan niet in de weg.

4.17 Gevraagd wordt in hoeverre de westkant van de beoogde woningen exact in lijn is met de oostelijke voorgevel van de kapel.
Beoordeling gemeente
Op bladzijde 17 (hoofdstuk 3) van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich een inrichtingsschets waarop te zien is dat de beoogde woningen in lijn liggen met de oostelijke voorgevel van de kapel. De verbeelding geeft wel een groter bouwvlak weer, maar deze is in het proces nooit veranderd geweest en gold al in het voorontwerpbestemmingsplan. In het bouwvlak is het toegestaan om naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen te

plaatsen, maar deze bijgebouwen zijn ook toegestaan in de bouwaanduiding 'Bijgebouwen'. De bijgebouwen kunnen daardoor verder dan de oostelijke voorgevel van de kapel worden gebouwd.

4.18 Reclamanten vragen aan welk pand van de twee beoogde woningen de kapel is toebedeeld. Daarbij wordt de vraag gesteld welke eisen de gemeente stelt als het gaat om het gebruik en inrichting van de kapel.
Beoordeling gemeente
Het is nog niet helemaal bekend aan welke woning de kapel wordt toebedeeld. De verwachting is dat het wordt toebedeeld aan de noordelijk gelegen woning.

4.19 Tenslotte wordt door de reclamanten voorgesteld om de bouwactiviteiten pas te laten starten op het moment dat de aanpassing van het spoor, inclusief alle bijkomende activiteiten aan de Molenvenseweg) is voltooid.
Beoordeling gemeente
Het is niet mogelijk om aan dit voorstel te voldoen. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze moet dan in behandeling worden genomen. Als deze is verleend is het vervolgens aan de initiatiefnemer om te bepalen wanneer de bouwactiviteiten plaatsvinden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 25 mei 2023.

de griffier, de voorzitter,

Drs. J.A. Deneer R.J. van de Mortel