

## Nota van zienswijzen en wijzigingen Ontwerpwijzigingsplan 'Molenven, Vught'

### Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in het elektronisch gemeentebblad, Het Klaverblad en op de gemeentelijke website.

Daarnaast zijn de bij het plan betrokken instanties op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan. Het gaat om de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord
4. Gasunie
5. ProRail

In deze Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de binnengekomen reacties opgenomen en reageren wij hierop. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven, maar vanzelfsprekend compleet en volledig beoordeeld en gewogen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota de gegevens van private personen niet opgenomen.

Waar een reactie ons aanleiding gaf om het plan aan te passen, hebben we dat in deze nota verwerkt. In deze nota zijn ook wijzigingen opgenomen die wij ambtshalve hebben doorgevoerd. Deze staan onder het kopje "Ambtshalve wijzigingen".

### Zienswijzen

Tijdens de zienswijzenperiode zijn er twee reacties ingediend, waarvan één van de bij het plan betrokken instanties. Deze zullen hierna worden behandeld.

## Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

1. ALEX advocaten (namens verschillende bewoners van de Wilhelminalaan, Vught): brief van 30 september 2021, kenmerk AA200405;
2. Waterschap De Dommel; brief van 26 augustus 2021, kenmerk Z64615/U135244.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat, waarna een reactie van de gemeente volgt.

## **Zienswijze 1 – ALEX advocaten (namens verschillende bewoners van de Wilhelminalaan, Vught)**

### Samenvatting zienswijze

1. De indiener geeft aan dat omwonenden zich in beginsel kunnen verenigen met de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie tot woonlocatie (hierna te noemen: de ontwikkeling). In eerdere bijeenkomsten met de initiatiefnemer zijn een aantal kritiekpunten naar voren gebracht. Deze hadden met name betrekking op gevreesde geluidshinder, de aantasting van de privacy en de gevolgen van de werkzaamheden voor bomen en beplanting in tuinen van omwonenden. Het ontwerpwijzigingsplan heeft de vrees dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden erop achteruitgaat nog niet weggenomen.
2. In het ontwerpwijzigingsplan komt volgens appellant onvoldoende naar voren hoe de ontwikkeling zich ruimtelijk en stedenbouwkundig verhoudt tot de omgeving.
3. Ondanks de vrees van omwonenden voor geluidsoverlast is er geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van stemgeluid en andere woon- en leef geluiden op de achtergevels van de Wilhelminalaan volgens appellant.
4. Appellant geeft aan dat het aspect privacy niet aan bod komt in de toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan.
5. De appellant mist bij bijlage 12 van de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan, 'Verslag omgevingsdialoog', de brief van 4 juni 2021 namens de omwonenden en de reactie daarop van 29 juni 2021 van de ontwikkelaar IMvest.
6. In de reactie van ontwikkelaar IMvest zijn een viertal toezeggingen gedaan door IMvest. Deze zijn nog niet privaatrechtelijk vastgelegd. De wens van omwonenden is dat deze afspraken wel privaatrechtelijk worden geborgd door middel van een erfdiensbaarheid. Hierover zullen omwonenden nog contact opnemen met IMvest.
7. Waar mogelijk wil appellant de maatregelen die voortkomen uit de toezeggingen ook publiekrechtelijk borgen. De indiener geeft aan dat dit eenvoudig kan door artikel 3.2.2 van de regels aan te vullen met onderstaande bepalingen:
  - i. Dakkappen zijn uitsluitend toegestaan in gevelvlakken die niet naar de Wilhelminalaan zijn gekeerd;

- j. Dakramen in het gevelvlak dat naar de Wilhelminalaan is gekeerd, zijn toegestaan met dien verstande dat de minimale hoogte van de onderrand van het dakraam is gelegen op 1.90 m boven de bovenkant van de aansluitende verdiepingsvloer;
- k. Deuropeningen en raamopeningen in naar de Wilhelminalaan gekeerde achtergevel zijn niet toegestaan op de eerste bouwlaag (anders dan het behoud van de aanwezige glas-in-lood ramen);
- l. Het is niet toegestaan om trappen op de patio aan de zijde van de Wilhelminalaan aan te brengen;
- m. Warmtepompen of vergelijkbare voorzieningen op de patio aan de zijde van de Wilhelminalaan aan te brengen, zijn alleen toegestaan indien de geluidsbelasting daarvan niet uitstraalt buiten de plangrens.
- n. Kook- en bakgeuren dienen tenminste één meter boven de nok van het gebouw te worden afgevoerd.

Tevens geeft appellant aan dat hij een artikel wil toevoegen aan de regels. Deze luidt als volgt: 3.4.4 Milieusituatie: Kook- en bakgeuren dienen zoveel mogelijk een doelmatige ontgeuringsinstallatie te passeren voor deze de buitenlucht bereiken.

- 8. Appellant wil dat de plaatsing van de schutting op de erfgrans met de Wilhelminalaan als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de regels in die zin dat er een verbod is op ingebruikname van de woning (en bij voorkeur een verbod op de start van de werkzaamheden).
- 9. Appellant wil dat de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' van 2,80 meter wordt verhoogd naar 4 meter en dat deze erfafscheiding moet worden uitgevoerd als kokoswand met een geluidsabsorberende of reducerende werking van tenminste 30 dB. De indiener stelt dat alleen een voldoende hoge en voldoende geluidswerende erfafscheiding het woon- en leefklimaat in de achtertuinen van omwonenden kan beschermen, ook tijdens de werkzaamheden.
- 10. Omwonenden ontvangen graag een afschrift van een planschaderisicoanalyse als die er is. Omwonenden vrezen planschade te zullen leiden op basis van het voorliggende ontwerp-wijzigingsplan. Planschade kan (deels) weggenomen worden door de in deze zienswijze beschreven planologische maatregelen.

#### Reactie gemeente

- 1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De benoemde aspecten in de inleiding van de zienswijze worden in het vervolg van de zienswijze concreet uiteengezet. Hier wordt op gereageerd in onderstaande punten.
- 2. In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het plangebied in de omgeving geplaatst. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied onderdeel is van een woonbuurt. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling de functie wonen mogelijk maakt in een woonbuurt. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk perspectief verhoudt zich dat goed tot elkaar. Daarnaast vindt de ontwikkeling voor het overgrote deel plaats binnen de bestaande bebouwing. Er worden slechts twee vrijstaande woningen bijgebouwd in het plangebied. De

herbestemming van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, deels aangemerkt als monument, draagt positief bij aan het behoud van deze bebouwing.

In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt vervolgens ingegaan op het plan en haar stedenbouwkundige inpassing. Hierbij is rekening gehouden hoe het plan zich verhoudt tot de omgeving. Onder andere het creëren van een groen woonhof, het laten aansluiten van de twee hofwoningen bij het karakter van het schoolgebouw en het stedenbouwkundige ensemble “Mariaplein” en het aanleggen van een parkeerterrein dragen positief bij aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van het plan ten opzichte van de omgeving.

Hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de omgeving komt onvoldoende expliciet terug in de toelichting. Om die reden is paragraaf 3.1 van de toelichting aangevuld.

3. Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid, wordt bij planvorming de Wet geluidhinder in acht genomen. Een woning wordt in deze wet niet gezien als geluidsbron. Een akoestisch onderzoek is daarom ook niet verricht. In andere gevallen is een bredere akoestische beoordeling wel nodig in het kader van een goede ruimte ordening. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling hiervan een rol kan spelen, zijn onder andere bedrijven (horeca), sportvelden, speelplaatsen of openbare (binnen)plaatsen.

Bij de beoogde ontwikkeling is hiervan geen sprake. De tuinen aan de achterzijde zijn niet openbaar toegankelijk en zodoende is er alleen sprake van regulier stemgeluid. Hiervan ondervinden omwonenden niet meer hinder dan bij de huidige burenhet geval is. De gemeente Vught is van mening dat het door appellant beschreven geluid past binnen een woonomgeving en dat het niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat leidt.

Vanuit milieuzonering leidt de ontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, juist tot een verbetering van het woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. De tuinen aan de achterzijde hebben volgens het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming, wat betekent dat bij vestiging van bijvoorbeeld een school hier in principe kinderen kunnen spelen. Ook zijn andere functies momenteel op de locatie mogelijk die kunnen leiden tot milieuhinder, zoals een zorgcentrum of sociaal-culturele doeleinden. Aangezien deze functies straks niet meer mogelijk zijn, is dit een verbetering te noemen.

4. Het is inherent aan een woonwijk dat er andere mensen in de tuin kunnen kijken. Deze inkijk is niet uniek. De momenteel geldende bestemming sluit eveneens niet uit dat mensen de tuinen zullen inkijken. Uiteraard beseft de gemeente dat hier bij een woning mogelijk vaker sprake van is.

Er wordt erkend dat de ontwikkeling invloed heeft op de privacy situatie. Zodoende is er een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd om het effect in beeld te krijgen. De gemeente Vught concludeert op basis hiervan en in combinatie met het plaatsen van een dichte erfafscheiding, dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

In het wijzigingsplan komt het aspect privacy niet voldoende terug. Zodoende wordt paragraaf 3.1 van de toelichting op dit aspect aangevuld en is het zichtlijnenonderzoek toegevoegd als bijlage 1 'Zichtlijnenonderzoek' bij de toelichting.

5. De twee brieven die worden aangehaald, worden toegevoegd aan bijlage 13 'Verslag omgevingsdialoog'. Deze worden geanonimiseerd.
6. Privaatrechtelijke borging vindt plaats tussen omwonenden en ontwikkelaar. Aangezien het privaatrechtelijke kwesties zijn, is de gemeente hierin geen partij. Zodoende nemen wij dit ter kennisname aan.
7. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het niet noodzakelijk om de bepalingen onder i. tot en met n. op te nemen. De verandering die de beoogde ontwikkeling teweegbrengt, leidt naar oordeel van de gemeente namelijk niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast worden bepaalde onderstaande voorstellen al geregeld in de wet. Echter, wij zijn ook van mening dat een bepaald voorstel het woongenot van de bewoners aan de Wilhelminalaan vergroot, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van het woongenot van de toekomstige bewoners in het plangebied. Hieronder leggen we per bepaling uit welke afweging wij hierin hebben gemaakt.
  - i. Het publiekrechtelijk uitsluiten van een dakkapel in het achterdakvlak van het voormalige schoolgebouw is in strijd met de regels van het vergunningsvrij bouwen, welke zijn opgenomen in artikel 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak is volgens artikel 2, lid 4 van deze bijlage onder voorwaarden vergunningsvrij. Het opnemen van een verbod in het wijzigingsplan 'Molenven', doet geen afbreuk aan de vergunningsvrije status van dakkappen. De vergunningsvrije mogelijkheid geldt overigens niet voor het deel van de voormalige school wat is aangemerkt als rijksmonument. Een aanvraag die op dit deel betrekking heeft, wordt beoordeeld op basis van een advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed.
  - j. Voor het bepalen van de plaatsing van vensters of andere muuropeningen wordt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek aangehouden. Hierin is een minimale afstand van twee meter opgenomen tussen de muuropening en de grenslijn van dat erf. Wanneer deze twee meter niet wordt gehaald moet de muuropening zo worden ingericht dat het zicht wordt beperkt. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze regels. Op een locatie, aan de noordzijde van het voormalige schoolgebouw en ter hoogte van de hoofdingang, bedraagt de afstand minder dan twee meter. De aanwezige ramen op deze locatie zijn afgewerkt in glas-in-lood, waardoor het zicht voldoende wordt beperkt. Zodoende wordt er geen noodzaak gezien om hierover nadere regels op te nemen in het ontwerp wijzigingsplan.
  - k. Voor deze bepaling geldt hetzelfde als voor de bepaling onder j.
  - l. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat het publiekrechtelijk uitsluiten van trappen aan de achterzijde van de woningen wenselijk is. Mede vanwege het hoogteverschil tussen de woningen in het plangebied en de woningen aan de Wilhelminalaan zou een trap aan de achterzijde de privacy van de bewoners aan de Wilhelminalaan onevenredig kunnen schaden. Daarnaast zien wij de trap niet als toegevoegde waarde voor de woningen in het

plangebied. Zodoende zij wij van mening dat het publiekrechtelijk uitsluiten van trappen het woongenot van de bewoners aan de Wilhelminalaan vergroot, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van het woongenot van de toekomstige bewoners in het plangebied.

Op basis hiervan wordt artikel 3.2.4 van de regels aangevuld met het volgende lid: 'd. In afwijking van lid c. mag er geen trap in het achtererfgebied van de woningen worden gerealiseerd.'

- m. Per 1 april 2021 zijn nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Deze norm is opgenomen in artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Zodoende wordt geen noodzaak gezien om hierover nadere regels op te nemen in het ontwerpwijzigingsplan.
- n. De plaatsing van een opening ten behoeve van de afvoer van kook- en bakgeuren en de toevoer van verse lucht wordt geregeld in artikel 3.51 van het Bouwbesluit 2012. Aan deze regel zal worden getoetst, wanneer er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt ingediend. Zodoende wordt geen noodzaak gezien om hierover nadere regels op te nemen in het ontwerpwijzigingsplan.

Voor de rookdoorlatendheid van een afvoer van kook- en bakgeuren, moet de afvoervoorziening voldoen aan artikel 3.53 van het Bouwbesluit 2012. Aan deze regel zal worden getoetst, wanneer er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt ingediend. In een stedelijke omgeving is het niet ongevoerd dat er kook- en bakgeuren vrijkomen, zoals dat nu waarschijnlijk ook bij burens het geval is. Er zal weliswaar een toename zijn, maar dit leidt niet tot een onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Zodoende wordt geen noodzaak gezien om hierover nadere regels op te nemen in het wijzigingsplan.

- 8. Het plaatsen van een erfafscheiding wordt geregeld in samenspraak met de eigenaar van aangrenzende erven. Dit wordt bepaald in artikel 5:46 tot en met 5:49 van het Burgerlijk Wetboek. In principe is er dus geen noodzaak om een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Echter kan vanuit privacyoverwegingen begrepen worden dat erfafscheidingen wenselijk zijn. De achtertuinen van de woningen grenzend aan de Wilhelminalaan liggen namelijk maximaal 80 centimeter lager dan de aangrenzende achtertuinen van de woningen aan de Wilhelminalaan. Om deze reden zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden dat het gebruik, zonder plaatsing van erfafscheidingen van maximaal 2,80 meter hoog, in strijd is met het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen als artikel 3.3.4 bij de regels van het wijzigingsplan.

De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven dat er erfafscheidingen worden geplaatst aan het begin van de (bouw)werkzaamheden om te borgen dat er tijdens de bouw voldoende afscherming zal zijn.

9. In Vught wordt normaliter een maximale hoogte van 2 meter gehanteerd voor erfafscheidingen die niet naar de openbare weg zijn gekeerd. Bij deze ontwikkeling is besloten hiervan af te wijken in verband met de lagere ligging van de achtertuinen in het plangebied. De erfafscheiding zal aan de kant van de woningen aan de Wilhelminalaan twee meter boven de achtertuin uitsteken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geen reden gezien om hier verder van af te wijken. Bovendien is de voorgestelde hoogte van 4 meter vanuit stedenbouwkundig perspectief niet gewenst. In een stedelijke omgeving is het niet ongewoon dat er in tuinen kan worden gekeken. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wat betreft geluid wordt verwezen naar reactie 3. Zoals daarin is aangegeven valt regulier stemgeluid niet onder het activiteitenbesluit. Zoals ook is aangegeven zal het stemgeluid door het gebruik als tuin niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving.

Het bouwen van een erfafscheiding wordt geregeld in samenspraak met de eigenaar van aangrenzende erven. Dit wordt bepaald in artikel 5:46 tot en met 5:49 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals onder reactie 8. reeds is beschreven, moet er aan het begin van de (bouw)werkzaamheden een erfafscheiding worden geplaatst.

10. Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld en bekend, zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelende partij. Het staat iedereen altijd vrij om tot 5 jaar vanaf de dag na het onherroepelijk worden van het eventueel schadeveroorzakende besluit een planschadeclaim in te dienen. Hiervoor zal een procedure worden gevolgd. Aan deze procedure zijn wel leges gebonden.

## Zienswijze 2 – Waterschap De Dommel

### Samenvatting zienswijze

1. Het waterschap stemt in met het ontwerpwijzigingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De eerder gemaakte opmerkingen zijn naar tevredenheid in dit plan verwerkt.
2. Het waterschap merkt op dat de oplossingsrichting om hemelwater te verwerken overeenkomstig gemeentelijk beleid en nabij gelegen begraafplaatsen nog aandacht behoeven vanuit de gemeente en de initiatiefnemer. De gekozen oplossing mag geen wateroverlast bij derden veroorzaken.

### Reactie gemeente

1. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.
2. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan. De gemeente en de initiatiefnemer doen er alles aan om wateroverlast te voorkomen. De afname van het verhard oppervlak draagt hier ook aan bij.

## Ambtshalve wijzigingen

In het wijzigingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

### Toelichting

1. Paragraaf 1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught" is toegevoegd aan de toelichting.
2. Paragraaf 8.2 Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan is toegevoegd aan de toelichting.

### Regels

3. Artikel 1.24, 1.32 en 1.33 van de regels zijn aangepast in het kader van het Parapluplan kamerverhuur Vught.
4. Artikel 3.1, onder f van de regels is aangevuld met plantsoenhekwerken.
5. Artikel 3.2.2 van de regels is aangevuld met sub h.
6. Artikel 3.2.4, onder a van de regels is het woord 'van' vervangen door 'voor' in verband met de juridische juistheid.
7. Artikel 9.2 van de regels is toegevoegd in het kader van het Parapluplan kamerverhuur Vught.

### Verbeelding

8. De aanduiding 'parkeerterrein' is aangepast in lijn met het ontwerp.
9. De aanduiding 'groen' is aangepast in lijn met het ontwerp.
10. Het bouwvlak van de schoolwoningen is aangepast in lijn met het ontwerp.
11. Het bouwvlak voor de twee hofwoningen is gesplitst, waarbij het bouwvlak nu beter aansluit op de beoogde woning. De gesplitste bouwvlakken hebben elk een maximum aantal woonheden van '1'.
12. De 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2' is aangepast in lijn met het ontwerp en naar aanleiding van de onder 11. beschreven wijziging.

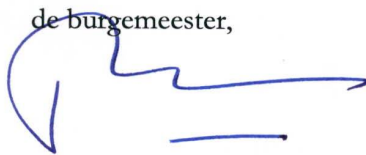
Aldus besloten door het college van B&W van de gemeente Vught  
in zijn vergadering van 17 mei 2022.

de waarnemend secretaris,



Mr. P.M.J.C.C. van Lindt

de burgemeester,



R.J. van de Mortel