

Memo Aanpassingen bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016' bij vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

Adriaan Poorterstraat 20

Toelichting

Aan paragraaf 5.6.1 van de toelichting wordt de volgende motivering met betrekking tot het persoonsgebonden overgangsrecht toegevoegd.

In onderhavige situatie is gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht in tegenstelling tot een uitsterfregeling. De volgende afwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- De dierenwinkel is in het verleden ter plaatse illegaal opgericht. Er is hiervoor nooit een vergunning verleend. De dierenwinkel is dan ook planologisch-juridisch nooit rechtstreeks geregeld in een bestemmingsplan.
- In het vorige bestemmingsplan voor het plangebied van Molenstraat e.o. (2006) was de dierenwinkel ook al opgenomen onder een persoonsgebonden overgangsrecht.
- Het beleid van de gemeente Vught voorziet in het concentreren van winkelvoorzieningen in de daarvoor aangewezen centrumgebieden. Dit betreft het centrum van Vught en het Moleneindplein. De dierenwinkel aan de Adriaan Poorterstraat 20 is niet gelegen in een dergelijk centrumgebied. Er is hier sprake van een winkel in een regulier woongebied. (Nieuw)vestiging van een winkel in een woongebied past niet binnen het gemeentelijk beleid en derhalve niet wenselijk. Dit wordt beleid wordt bevestigd door de Structuurvisie Vught 2013 en het detailhandelsbeleid provincie Noord-Brabant 2013.

In de structuurvisie Vught 2013 staat onder meer:

- De gemeente wil ruimte maken voor een betere en duurzame woonomgeving.(pg 35).
- Sterk centrum met verdere bundeling detailhandel en ruimte voor andere functies (multifunctioneel centrumgebied) (pg 45).
- De ambitie tot verdere versterking van het (compacte) centrum houdt ook in dat detailhandel aan de Helvoirtseweg en enkele andere kleine concentraties minder gewenst is, hier liggen juist kansen voor gemengde kleinschalige (zakelijke) dienstverlening en (kleinschalige) werkgelegenheid (pg 49).

In de uitgangspunten detailhandelsbeleid provincie Noord-Brabant 2013 staat onder meer:

- Verdere concentratie en het compacter maken van centra is één van de belangrijke voorwaarden voor een gezonde detailhandelsstructuur (pg 4).
- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling (pg5).

- Bestaande vergunde en reeds positief bestemde solitaire winkelvoorzieningen worden opnieuw positief bestemd. In onderhavige situatie is weliswaar sprake van een 'bestaande' situatie maar deze is in het verleden nooit vergund en positief bestemd.
- De dierenwinkel is gesitueerd op een achtererf en gevestigd in de bijgebouwen behorende bij de woning aan de Adriaan Poorterstraat 20. Dit is ruimtelijk gezien geen gewenste situatie. Hier is geen sprake van een reguliere winkelsituatie waarbij de winkelfuncties direct aan de straatzijde is

gelegen, maar de winkel is gesitueerd in de bijgebouwen en ligt daardoor ingeklemd tussen de woningen van een regulier woongebied en is niet herkenbaar vanaf de straat. Ruimtelijk gezien is dit te vergelijken met wonen achter wonen wat ook ruimtelijk gezien niet wenselijk is.

- Bij een uitsterfregeling zou de winkelfunctie in lengte der dagen voortgezet kunnen worden, wat gezien het gemeentelijke beleid geen gewenste situatie is.
- Gelet op de ligging van de dierenwinkel in een woongebied en de relatief beperkte omgang van het bijgebouw is - gelet op de direct omliggende woonbebouwing - een woonbestemming de meest passende bestemming al dan niet in combinatie met het gebruik van het bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep. Het ongewenste gebruik dient daarvoor zo snel mogelijk gestopt te kunnen worden.
- Nader onderzoek heeft uitgewezen dat door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht, geen waardevermindering van het pand optreedt.

De inleiding van paragraaf 5.4.2 wordt als volgt aangepast

Het beleid

De bestaande solitaire winkelvoorzieningen tussen de woonbebouwing worden voor zover nog in gebruik positief bestemd, uitgezonderd de dierenspeciaalzaak aan de Adriaan Poorterstraat 20. Hiervoor is in de bestemmingsplanregels een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Een nadere motivering hieromtrent is opgenomen in paragraaf 5.6.1. Naast de aangegeven detailhandelsfunctie is ook wonen toegestaan in de bestaande (bedrijfs)woning(en) dan wel alleen wonen in het totale pand.

De vierde alinea in paragraaf 2.5 wordt als volgt aangepast

Verder zal voor de dierenwinkel aan de Adriaan Poortersstraat 20 door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht worden geregeld, zodat deze functie, die niet passend is binnen de woonomgeving, in de toekomst zal verdwijnen. Een nadere motivering hieromtrent is opgenomen in paragraaf 5.6.1. De horecabestemming aan de Michiel de Ruyterweg 46 wordt omgezet naar Wonen, conform het huidige gebruik.

Industrieweg 2

Toelichting

In paragraaf 3.4.7 van de toelichting wordt eveneens een uitzondering gemaakt voor de woning aan de Industrieweg 2 met een nadere motivering. De eerste alinea van paragraaf 3.4.7 wordt als volgt aangepast.

Op het bedrijventerrein Industrieweg/Baardenstraat zijn een groot aantal woningen aanwezig, met name aan de Baardenstraat. Dit zijn uitsluitend bedrijfswoningen, waarvan enkele inmiddels afgesplitst zijn van het bedrijf, met uitzondering van de woningen aan de Industrieweg 2 en 22. Dit betreffen reguliere woningen. De woning aan de Industrieweg 22 is reeds als zodanig bestemd. De woning aan de Industrieweg 2 is al 35 jaar een woning zonder bedrijf. In het kader van het bestemmingsplan uit 2005 is voor deze woning toegezegd dat de woning regulier gebruikt en aan derden verkocht mag worden. Dit is toendertijd echter niet verwerkt in het bestemmingsplan. Nader milieuonderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft uitgewezen dat voor deze

locatie de mogelijkheid bestaat om de woning als particuliere woning te bestemmen. De aangeduide milieucategorie 3.1. bedrijven in de directe omgeving van de woning Industrieweg 2 worden aangepast naar de werkelijke situatie: milieucategorie 2. In de directe omgeving zijn dan alleen nog maar milieucategorie 2 bedrijven toegestaan dan wel wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter behorende bij een milieucategorie 3.1 bedrijf. Dit is ook in lijn met het beleid voor het bedrijventerrein aan de Industrieweg waar sprake is van een gemengd gebied, waar qua bedrijvigheid alleen milieucategorie 1 en 2 bedrijven wenselijk en toegestaan zijn. Dit zijn uitsluitend bedrijven die toegestaan kunnen worden in een woonomgeving. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast zodat er voldoende afstand tot de woning gewaarborgd wordt. Het tussengebied wordt tevens aangeduid als verkeer waar uitsluiten parkeren, manoeuvreren met voertuigen en laden/lossen wordt toegestaan. Het woon- en leefklimaat van de woning is daarmee in voldoende mate gewaarborgd. Omgekeerd vormt deze woning gezien de toegestane functies op het bedrijventerrein geen belemmering voor de bedrijven c.q. functies op dit bedrijventerrein. Door de woonbestemming is een beroep aan huis zonder meer mogelijk. Daarnaast wordt overeenkomstig het thans vigerende bestemmingsplan de functie kantoor toegestaan ter plaatse van de bestaande woning. De overige woningen dienen aangemerkt te blijven als bedrijfswoning om daarmee geen belemmering te vormen voor de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein. Nieuwe woningen zijn op het bedrijventerrein uitgesloten.

Aan paragraaf 2.5 wordt de volgende alinea toegevoegd.

Tot slot wordt de woning aan de Industrieweg 2, die in het vigerende bestemmingsplan nog geregeld is als een bedrijfswoning met de aanduiding 'kantoor' aangemerkt als een reguliere woning en ook als zodanig geregeld. De nadere motivering hieromtrent is opgenomen in paragraaf 3.4.7.

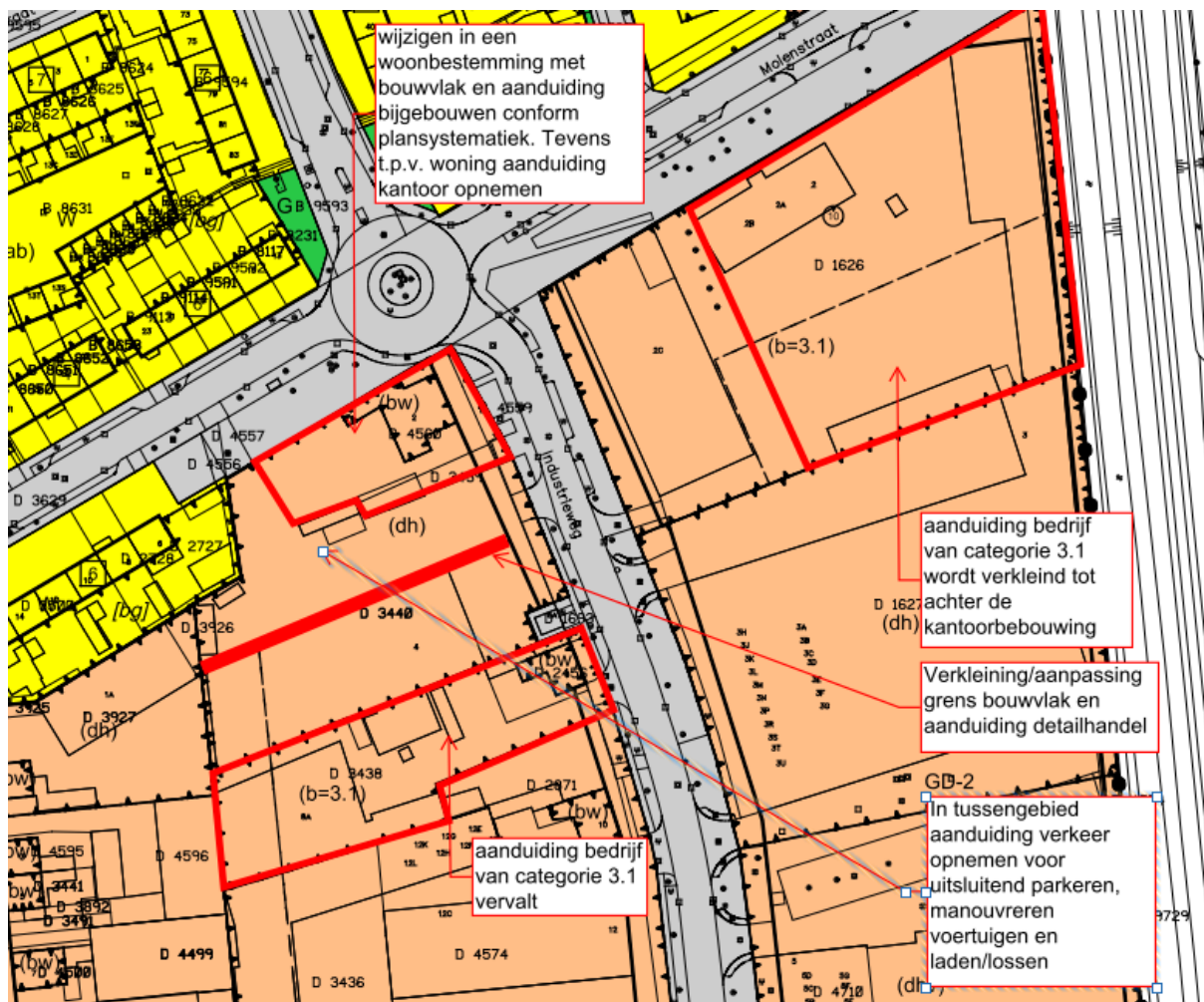
Regels

De specifieke gebruiksregels (artikel 7.3) van de bestemming Gemengd – 2 wordt aangevuld met het volgende lid

7.3.3 Verkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' is het uitsluitend toegestaan te parkeren, manoeuvreren met voertuigen en laden/lossen ten behoeve van de (bedrijfs)activiteiten ter plaatse.

Naar aanleiding van de gegronde zienswijze wordt de verbeelding als volgt aangepast



Toelichting

In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt een nadere motivering gegeven met betrekking bedrijvigheid (jongerencentrum). De derde alinea van paragraaf 4.6 wordt als volgt aangepast.

Verder zijn er tussen de bestaande woonbebouwing binnen het plangebied geen solitaire bedrijven gelegen. Wel is op de locatie Elzenburg, binnen de (vigerende) maatschappelijke bestemming, een jongerencentrum gevestigd. Binnen deze (vigerende) maatschappelijke bestemming is sprake van menging van functies, aangezien meerdere maatschappelijke functies ter plaatse worden toegestaan. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van eventuele milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van categorieën. Een jongerencentrum valt op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering onder buurt- en clubhuizen, die vallen onder categorie B. Ten aanzien van categorie B geldt dat functiemenging toelaatbaar is, indien sprake is van bouwkundige afscheiding van woningen door scheiding van de gebouwen. In onderhavige situatie is sprake van een bouwkundige scheiding tussen het jongerencentrum en de bestaande woningen.

Bij de beoordeling is de beoogde woningbouwlocatie op een deel van de locatie Elzenburg, de 'witte vlek' buiten beschouwing gelaten. Deze locatie c.q. ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter waar geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de woningen worden in een afzonderlijk bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor deze nieuwe woningen wordt gemaakt in dit afzonderlijke bestemmingsplan en vindt derhalve niet plaats in onderhavig bestemmingsplan.

De derde alinea van de paragraaf 3.4.3 van de toelichting wordt als volgt aangepast.

Onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De groenstructuur binnen het plangebied blijft ongewijzigd. De bestaande structurele groenvoorzieningen zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Groen'. Het zogenaamde snippergroen binnen de verschillende bestemmingen maakt onderdeel uit van de onderliggende bestemming.

Naast de aanpassingen voortkomend uit de zienswijzen worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De paragrafen 7.6 en 7.7 in hoofdstuk 7 Procedure wordt als volgt ingevuld

7.6 Resultaten zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 31 augustus 2016, gedurende zes weken, tot en met 20 september 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De ontvankelijke zienswijzen zijn in de 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016' samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Deze nota is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

7.7 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 22 december 2016 besproken. In deze raadsvergadering is één zienswijze gegrond verklaard. De andere twee zienswijzen zijn ongegrond verklaard. De gegronde zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben allen zienswijzen geleid tot een nadere motivering van onderdelen in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn een aantal ambtshalve wijzigingen verwerkt. Dit betreffen uitsluitend tekstuele correcties dan wel verbeteringen van het plan. Deze hebben verder geen inhoudelijke en/of ruimtelijke consequenties. Daarmee is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Het vaststellingsbesluit is eveneens als bijlage opgenomen bij deze toelichting

Bijlage 1 bij de toelichting 'Verslag overleg voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016' wordt vervangen door het ondertekende exemplaar.

De 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016' en het vaststellingsbesluit worden respectievelijk als bijlage 2 en 3 aan de toelichting toegevoegd.

Verbeelding

De onderhoek van de verbeelding wordt qua status, datum en IDN-code aangepast naar aanleiding van de vaststelling.