

Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat eo 2016'

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat eo. 2016 gedurende zes weken, van 31 augustus tot en met 20 september 2016, ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is van het ter inzage leggen van het plan vooraf kennisgeving gedaan middels een bekendmaking in de op 9 maart verschenen editie van de Staatscourant en het Klaverblad alsmede middels kennisgevingen langs elektronische weg en op de gebruikelijke wijze.

In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingebracht.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Ingediende zienswijze

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

1. Adriaan Poortersstraat 20

De zienswijze ziet op het feit dat het gebruik van zijn dierenwinkel onder een persoonsgebonden overgangsrecht is gebracht in het ontwerp bestemmingplan. Dit houdt in dat de dierenwinkel uitsluitend door de huidige eigenaar mag worden gebruikt en dat hij de dierenwinkel niet mag verhuren of verkopen aan derden.

1.1 Zienswijze

In 1996 is een toezegging gedaan dat de dierenwinkel positief bestemd zou worden in het volgende bestemmingsplan. Dit is niet gebeurd. In het bestemmingsplan Molenstraat eo uit 2005 viel de dierenwinkel onder een persoonsgebonden overgangsrecht. Deze is weer verwijderd bij de 1^e herziening van dat bestemmingsplan uit 2008. Daardoor viel het gebruik onder het gewone overgangsrecht. Er is bij de twee voorgaande bestemmingsplannen geen communicatie geweest vanuit de gemeente over de invulling van het bestemmingsplan.

Nu is weer gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht.

Eigenaar verzoekt de gemeente om destijds gemaakte afspraken na te komen en de dierenwinkel als verkoopruimte voor dierbenodigdheden te bestemmen.

Beoordeling gemeente

Er is in 1996 aangegeven dat de gemeente een inspanningsverplichting zou leveren om de dierenwinkel, die illegaal is opgericht, te legaliseren. Dit is gedaan door in het bestemmingsplan uit 2005 een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Er is dus ook eerder de keuze gemaakt om de winkel niet als detailhandel te bestemmen. Hier is overigens ook nooit door de eigenaar op gereageerd.

Het beleid ten aanzien van andere functies in woongebieden in de afgelopen jaren gewijzigd. Dit is beschreven in de structuurvisie en ook in het regionale beleid (oa. detailhandelsbeleid Noord Brabant). Winkels dienen zich zoveel mogelijk in centrumgebieden te huisvesten. Een dierenwinkel past niet in de woonomgeving gezien de (geluids- en geur-) overlast die het met zich meebrengt. Daarnaast is winkel hier deze ruimtelijk gezien niet wenselijk, de winkelruimtes bevinden zich in de bijgebouwen of het achterterfgebied. Hierdoor is er maar een beperkte relatie met de straat. Daarom is er een keuze gemaakt om de dierenwinkel niet rechtstreeks te bestemmen maar met een overgangsrecht te regelen.

1.2 Zienswijze

Een persoonsgebonden overgangsrecht kan in deze situatie niet worden toegepast. Dit kan alleen als de uitsterfregeling niet mogelijk is. Gezien het feit dat het niet aannemelijk is dat het gebruik van de dierenwinkel binnen de planperiode wordt gestaakt, moet een uitsterfregeling toegepast worden.

Beoordeling gemeente

Een uitsterfregeling is een zaakgebonden overgangsrecht waarmee de zaak nog lange tijd kan blijven bestaan. Met een persoonsgebonden overgangsrecht wordt geregeld dat de huidige vorm kan blijven bestaan en stopt wanneer de eigenaar de zaak stopt. Er is gemotiveerd waarom deze mogelijkheid in dit geval wel kan worden toegepast: Voldoen aan de structuurvisie (wens om winkels in centrumgebieden te vestigen); Ongewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling; Er is nadelige werking van de winkel op de directe woonomgeving; Er is nader onderzocht dat er geen waardevermindering van de locatie optreedt. Voor de uitgebreide motivatie wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1 in het bestemmingsplan.

1.3 Zienswijze

Het persoonsgebonden overgangsrecht leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de dierenwinkel, waardoor planschade kan worden geclaimd.

Beoordeling gemeente

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de waardevermindering door een persoonsgebonden overgangsrecht nihil is. Een verzoek om planschade kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

2. Industrieweg 2

De zienswijze ziet op de bestemming van de bestaande woning aan de Industrieweg 2, nl. een gemengde bestemming met aanduiding bedrijfswoning. Het huidige bestaande gebruik is al 35 jaar een zelfstandige woning zonder bedrijf. Daarnaast is in bij de beantwoording van zienswijze van het bestemmingsplan uit 2005 toegezegd dat de woning als reguliere woning gebruikt en aan derden verkocht mag worden. Dit is echter destijds niet verwerkt in het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze

De eigenaar verzoekt de gemeente om het woonhuis aan de Industrieweg 2 de bestemming Wonen toe te kennen, te continueren en te handhaven, zowel voor de huidige eigenaar als ook voor een toekomstige nieuwe particuliere bewoner.

Beoordeling gemeente

Nader milieuonderzoek heeft uitgewezen dat het voor deze locatie mogelijkheid is om de woning als particuliere woning te bestemmen. Gezien de eerdere toezegging zal de woning en bijbehorend perceel daarom bestemd worden als wonen. Dit houdt tevens in dat de bestemmingen van beide cat. 3 bedrijven in de directe omgeving aangepast worden naar de werkelijke situatie: aanpassing naar een cat. 2 bedrijf en een aanpassing van de grootte van de aanduiding cat. 3 bedrijf. In de toelichting wordt in paragraaf 3.4.7 tevens een motivering voor deze wijziging ten opzichte van het oude bestemmingsplan opgenomen.

2.2 Zienswijze

Daarnaast verzoekt hij dezelfde mogelijkheden toe te kennen als in de beantwoording van zienswijzen uit 2005 zijn toegezegd: wonen, kantoor en wonen met beroep en bedrijf aan huis.

Beoordeling gemeente

Er zal tevens een aanduiding kantoor op het pand worden opgenomen zodat er ook een kantoor gevestigd kan worden. Een beroep aan huis is zondermeer mogelijk binnen de woonbestemming.

De zienswijze is gegrond.

3. Adriaan Poortersstraat 37

3.1 Zienswijze

Bij de beschrijving van de stedenbouwkundige structuur van de wijk in de toelichting zijn een aantal beeld- en sfeerbepalende gebouwen niet beschreven. Er wordt verzocht deze gebouwen en het groen met name te benoemen als beeld- en sfeerbepalend met enige cultuurhistorische waarde en een te behouden stedenbouwkundig beeld en daarom het behouden waard. Daarnaast wordt verzocht deze gebouwen en groen als zodanig te behouden en dit op te nemen in de structuurvisie.

Beoordeling gemeente

De gebouwen hebben geen monumentale status en het gebied heeft geen cultuurhistorische waarde die in het bestemmingsplan vastgelegd moet worden. Daarnaast worden er geen ontwikkelingen op deze gebieden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, waardoor deze locaties hierop getoetst moeten worden. In het bestemmingsplan wordt hiervoor dus niets opgenomen. De structuurvisie is een vastgesteld document waar geen aanpassingen meer aan gedaan kunnen worden.

3.2 Zienswijze

De groenstructuurkaart is niet bij het bestemmingsplan ter inzage opgenomen.

Beoordeling gemeente

De kaart ontbrak inderdaad op de website maar was wel aanwezig op ruimtelijke plannen en in de analoge versie die ter inzage lag. Het plan op ruimtelijke plannen is leidend, de website is alleen een extra door de gemeente aangeboden, niet verplicht, dienstverlening. Het plan heeft dus op de juiste wijze ter inzage gelegen.

3.3 Zienswijze

De motivering rondom ten gevolge van bedrijvigheid is niet juist, door de plannen voor de school en kinderopvang zal de hinder juist toenemen. Er wordt een voorstel gedaan om het hele terrein te bestemmen als maatschappelijk. Hierdoor worden tevens de terreinen rondom groter en natuurlijker met meer groen en beboud van het bestaande groen.

Beoordeling gemeente

Het verkleinden van de milieucategorie met 1 stap is volgens de milieuwetgeving mogelijk wanneer er dat sprake is van een gemengd gebied met meerdere functies (functiemenging). Dat is hier zo. Het terrein is bestemd als maatschappelijk. En kan dus in de toekomst bebouwd worden door alle maatschappelijke functies, waaronder ook een school en kinderopvang. De motivering hiervoor is opgenomen in paragraaf 4.6. De locatie van de woningbouw is uit het bestemmingsplan gehouden en hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd. Deze locatie is dus geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

3.4 Zienswijze

In de structuurvisie is opgenomen dat het verbeteren van de openbare ruimte en groen in de woonbestemming de hoogste prioriteit heeft. De beeldbepalende groenstructuren moeten als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen zodat zij beschermd zijn en behouden blijven voor de wijk.

Beoordeling gemeente

De beeldbepalende groenstructuren en bescherming van waardevolle bomen zijn in de nota groen opgenomen. In het bestemmingsplan wordt voor de groenstroken de bestemming groen gebruikt, tenzij het valt onder het snippergroen. De belangrijke groenelementen zijn hiermee in voldoende mate beschermd.

De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijziging

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Conclusie

Zienswijze 2 wordt gegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 22 december 2016.

de griffier,

de voorzitter,

Mw. K.I. Goossens

R.J. van de Mortel