

BESTEMMINGSPLAN SCHOONVELD

RUIMTE

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
Datum	7 oktober 2004
Status	vastgesteld door de Raad



bureau van ekerdt bv
stedenbouwkundigen

toelichting
en
voorschriften

bijlage:
plankaart



status:
**vastgesteld
door de Raad**

Bakel,
7 oktober 2004

Inhoud

Inleiding

Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.	1
Ligging en begrenzing van het plangebied.	1
Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schoonveld.	2
Juridische planvorm.	2

Beleidskader Rijk

5 ^e Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020.	3
Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.	3
Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.	4
Vogel- en habitatrichtlijn.	4

Beleidskader provincie en regio

Streekplan Noord-Brabant 2002.	5
Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.	5

Beleidskader gemeente

Gemeentelijk structuurplan.	6
Woningbouwcontingentering.	6
Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.	7
Ruimtelijk Economische Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.	9
Beleidsregels voor de openluchtrecreatie.	10
Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.	11
Welstand middels omgevingscriteria.	12
Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.	14

Huidige situatie.

Stedenbouwkundige structuur.	15
Groenstructuur.	18
Verkeers- en vervoerstructuur.	20
Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.	22
Voorzieningenstructuur.	23
Ontwikkelingen rond de maatschappelijke voorzieningen.	25
Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.	26
Waterplan.	26
Waterhuishouding.	27
Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.	27

Verbetering waterhuishouding.	28
Wet geluidhinder.	29
Aanvraag hogere grenswaarden.	30
Bodemvondsten.	33
Bodemonderzoek.	33
Verkenkend bodemonderzoek (3) Gildestraat.	34
Nader onderzoek (PAK) Gildestraat.	34
Nader onderzoek (olie en water) Gildestraat.	35
Verkenkend onderzoek	
van Rijckevorselstraat/Esschestraat.	35
Onderzoek locatie Maurick college.	36
Overige.	36
Luchtkwaliteit.	37
Hinder als gevolg van bedrijvigheid.	38
Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	39

Toekomstige situatie

Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	44
Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit voor bijbouwen.	45
Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.	47
Verbeteringen.	49
Ontwikkelingen.	49
Planwijziging.	50
Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.	51
Nieuwbouw Gildestraat	52
Nieuwbouw hoek Esschestraat/van Rijcke- vorselstraat	53
Verbijzonderingen.	54
Uitvoering.	55
Handhaving.	55

Toelichting op het gemeentelijk beleid

Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.	56
Wonen.	56
Wonen en mantelzorg.	58
Bedrijven.	59
Overige bestemmingen.	59
Voorgenomen beleid rond maatschappelijke voorzieningen.	60
Park, water en groen.	60
Functionele zaken.	61

Stedenbouwkundig beeld.	61
Nadere eisen ter verbetering.	61
Tot slot.	62

Toelichting op de voorschriften en de plankaart

Algemeen.	63
Artikelsgewijs.	63
Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.	64
De kleur op de plankaart, het belangrijkste.	64
Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.	64
Bouwmogelijkheden en vergunningen.	65
Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.	66
Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.	66
Kijken op de plankaart.	67
Bijlagen bij de voorschriften	68

Haalbaarheid

De financiële haalbaarheid.	69
Maatschappelijke haalbaarheid.	69

Procedure

De te volgen procedure.	70
Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.	71
Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.	71
Uitkomsten vooroverleg.	72
Inspraak.	85
Vaststelling.	109

Bijlagen (losse)

Bijlage 1: akoestisch onderzoek.	
Bijlage 2: bodemonderzoeken.	



Straatnamen Schoonveld

Aloysiuslaan	Pastoor van den Hout- straat
De Braackenlaan	Piet Heinstraat
Esschestraat	Schoonveldsingel
Geerstraat	St.-Barbarastraat
Gildehof	St.-Catharinastraat
Gildestraat	Theresialaan
Gogelstraat	Titus Brandsmalaan
Helvoirtseweg	Van Beresteijnstraat
Karel Doormanstraat	Van Heeswijkstraat
Loeffplein	Van Lanschotlaan
Maarten Trompstraat	Van Miertstraat
Marggraaffstraat	Van de Pollstraat
Martinilaan	Van Rijckevorselstraat
Michiel de Ruyterweg	Van Voorst tot Voorst- straat
Molhuysensingel	Vendelstraat
Molhuysenstraat	Versterplein
Nieuwe Heikantstraat	Versterstraat
Oude Kerkstraat	
Park Eikenheuvel	

Inleiding



Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Vught ligt begin 2003 vast in één bestemmingsplan voor het buitengebied en 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Het bestemmingsplan buitengebied is voldoende actueel, maar de komplannen niet. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handavings- en sturingsbeleid en wordt door het rijk en de provincie als ongewenst ervaren. De gemeente Vught wil de verouderde bestemmingsplannen derhalve actualiseren en tegelijkertijd digitaliseren, om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening en het opheffen van latente rechtsongelijkheid, middels een Groot-schalige Bestemmingsplannen Herziening (GBH).

Ligging en begrenzing van het plangebied.

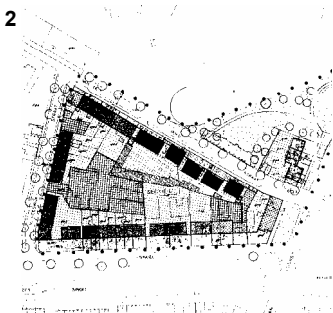
Het plangebied Schoonveld ligt vrij centraal in Vught, in de driehoekige punt van de spoorwegaansplitsing van 's-Hertogenbosch naar Tilburg en Eindhoven.

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. De NS en Rijkswaterstaat (N65) zien liever hun eigendom in één bestemmingsplan opgenomen, hetgeen is gerespecteerd.

De omvang van het plangebied is gekozen op grond van ruimtelijke herkenbaarheid en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan zelf. Per plangebied moeten samenhangende problematiek en overzichtelijk kaartmateriaal het gebruiksgemak voor burgers en gemeente bevorderen. Het bestemmingsplan Schoonveld bestaat meerdere oude bestemmingsplangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.

- 1 huidige situatie
- 2 N65
- 3 Lunet 5





- 1 detail van het
uitbreidingsplan 1953
- 2 bp van de Pollstraat e.o.
1977
- 3 (detail) nieuw bp
Schoonveld

Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schoonveld.

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bp Schoonveld nog 7 verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Maarten Trompstraat, 1974;
 - Van de Pollstraat e.o., 1977;
- en gedeelten van:
- Uitbreidingsplan gemeente Vught, Plan I in Onderdelen, dec 1953;
 - 10^e wijziging Plan I in Onderdelen, omgeving Heikantstraat;
 - Stationstraat e.o., 1977, met hierbij kinderspeelplaats Versterplein;
 - Loonsebaan West Oost, 1976 plantsoen;
 - Theresialaan, 1967 ged., lichte bedrijven.

Daarnaast zijn op onderdelen anticipaties geweest, in de vorm van art. 19 WRO-procedures.

Het thans voorliggende plan is het eerste in een reeks van actualisering en uniformering van bestemmingsplannen voor de gemeente Vught, op grond waarvan, mits onherroepelijk geworden, rechtstreeks bouwvergunningverlening kan plaatsvinden, dan wel in beperkte mate vrijstellings- en wijzigingsprocedures mogelijk zijn.

Juridische planvorm.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de plankaart, waar op perceelsniveau aangegeven is wat gebouwd mag worden. Op deze manier worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Om verwarring tussen WRO (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.



5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020.

Voor de ruimtelijke visie op rijksniveau dient de Vijfde nota Ruimtelijke Ordening. De gemeente Vught is gehouden aan de beleidslijnen, die van toepassing zijn op de gemeente, bij het opstellen van een bestemmingsplan voor delen van de bebouwde kom. In hoofdstuk 5 is de titel van paragraaf 5.4 op zich al voldoende om het beleid helder te krijgen, namelijk: "Verscheidenheid maakt kwaliteit".

De gemeente Vught zet hierop vanaf het begin in, immers het onderscheiden van verschillende plangebieden met hun eigen bestemmingsplan is de onderkenning van de eigen identiteit en de behoefte aan een daarop toegesneden beleid.

In het kort komt het erop neer gewaardeerde woonmilieus te beschermen (respectievelijk te ontwikkelen bij nieuwbouw). Daarbij spreekt vooral waardering voor groen en de menging van wonen en werken. In Schoonveld is reden genoeg daarop in te zoomen bij de planvorming en bij de gewenste beeldkwaliteit, zoals tot uitdrukking komt in de Welstandsnota (vastgesteld door de Raad, d.d. 24 juni 2004).

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.

Als eerste moet de relatie met de Vijfde Nota gezien worden. Deze pleit immers voor wonen en werken in bestaande gebieden, met aandacht voor werken aan huis en diverse vormen van intensief ruimtegebruik. Dit beperkt het aantal verkeersbewegingen en draagt bij aan een fysiek veilige en gezonde woonomgeving. Doorvertaald in termen van het NVVP betekent dit:

- behoud van bereikbaarheid;
- meer keuzevrijheid in persoonsgebonden openbaar vervoer;
- goede fietsvoorzieningen met aansluiting op het openbaar vervoer.

De ligging van het gebied Schoonveld leidt tot zorg voor die belangrijke opdrachten in deze. De reeds gerealiseerde fietsvoorzieningen en openbaarvervoersfaciliteiten dienen hun definitieve plaats te krijgen in dit bestemmingsplan.



1



2



3

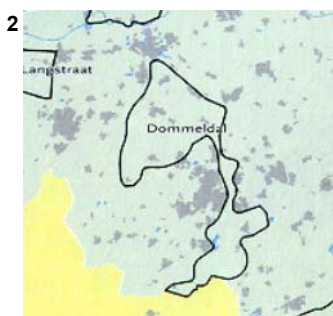
- 1 vijfde nota
- 2 Vught in de vijfde nota
- 3 NVVP
(Nationaal Verkeers-
en vervoersplan)





Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.

Bij meer aandacht voor specifieke milieus is het opmerkelijke dat deze vaak van oudsher aanwezig zijn of te reconstrueren zijn, met als logisch gevolg dat dat ook steeds meer gebeurt. Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden, dus zo ook in Schoonveld.



Op grotere schaal gezien is het Dommeldal een Belvederegebied. De gemeente Vught en de kern Vught zelf, sluiten daarop aan. Reden genoeg om het voorgestane beleid, voorzover toepasbaar op het niveau van deze bestemmingsplanactualisering toe te passen en gestalte te geven in dit plan.



Al lezende wordt duidelijk dat het respecteren van fysieke dragers van de historie van groot belang is, niet alleen voor zover in de bodem aanwezig, maar ook qua instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van dit moment. Daarbij komen voor Vught de ligging (en het ontstaan) aan de Dommel, de landgoederen en de militaire geschiedenis (lunetten) in beeld. Kijkende naar Schoonveld zijn er ook aanknopingspunten in de woningbouw van 1920-1940.

- 1 nota Belvedere
- 2 Dommeldal
- 3 landgoed (park)
Eikenheuvel

Vogel- en habitatrichtlijn.

Middels dit regime, voor een groot deel ondertussen vervangen door de Flora- en faunawet, ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van te voren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt, bijvoorbeeld in Eikenheuvel. Logischerwijze is een plangebied als Schoonveld niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in inrichtingsplannen.



Beleidskader provincie en regio

Streekplan Noord-Brabant 2002.

Binnen het recente beleid is sprake van vijf leidende principes. Relevant voor dit plan zijn de volgende drie:

- de zogenaamde lagenbenadering;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie verstedelijking.

Door de lagenbenadering wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de "plek" waar iets gerealiseerd wordt. De van nature aanwezige voordelen, voortkomende uit de bodemgesteldheid (inclusief bereikbaarheid), moeten benut worden, respectievelijk als uitgangspunt gelden. Zuinig ruimtegebruik klinkt straks door in bouwmogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond.

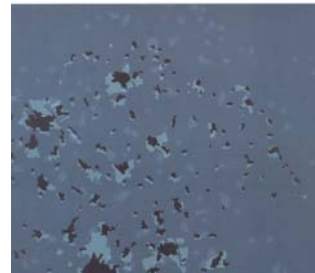
Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in zorg voor gedifferentieerde (woon)wijken. Deze opgave, alhoewel niet direct ten grondslag liggende aan actualisering van dit bestemmingsplan, kan toch relevant blijken voor incidentele herstructurering en inbreiding. Initiatieven die reeds vermeld zijn in het woningbouwprogramma, kunnen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 15 WRO), worden gerealiseerd (planherziening dan niet noodzakelijk).

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant, maar in Schoonveld, behoudens de bereikbaarheid ervan, niet van invloed gelet op de centrale ligging van dit plangebied in de kern Vught.

Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.

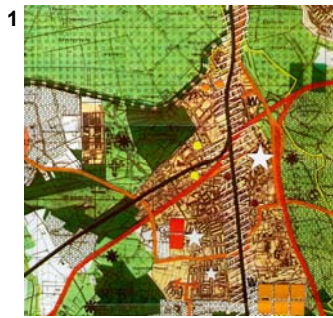
De kern Vught behoort tot het stedelijk gebied Waalboss (Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss). Dat de plattelandsproblematiek daardoor niet buiten beeld is spreekt in dit kader voor zich, want door de aanwezigheid van een aantal belangrijke landgoederen in de gemeente zijn er concrete raakvlakken. De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Vught. In het plangebied Schoonveld is dit aan de orde rond de herwaardering van de "oude" bebouwingsmogelijkheden van Eikenheuvel.

BRABANT IN BALANS 1



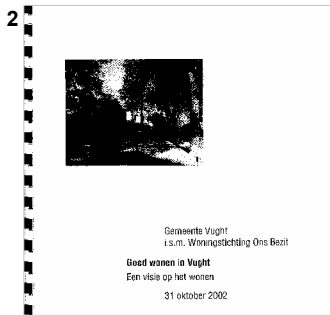
- 1 Streekplan
Noord-Brabant
- 2 ruimtelijke
hoofdstructuur
- 3 RNLE
(Regionale Natuur en
Landschapseenheid)





Gemeentelijk structuurplan.

De gemeente Vught beschikt over een plan uit 1993, niet echt recent dus. Alleen voor de distributie planologische visie is een actualisatie voor handen (1999). Inmiddels krijgt ook de inventarisatie van potentiële nieuwbouwlocaties gestalte. Belangrijkste conclusie op dit moment is, dat een nieuw structuurplan naast de huidige actualisering t.z.t. een welkome ondersteuning voor het oplossen van zich aandienende vraagstukken zal zijn. Het thans aangetroffen beeld is in belangrijke mate de weerslag van het in het voornoemde Structuurplan neergelegde beleid.



Gemeente Vught
i.s.m. Woningstichting Ons Bezi
Goed wonen in Vught
Een visie op het wonen
31 oktober 2002

Dit komt erop neer dat er nu nog geen inbreidingsplannen worden meegenomen, die op grond van recente inzichten en behoefte aan stads- en dorpsvernieuwing of volkshuisvestingsbeleid actueel kunnen worden. Om niet geheel en al voorbij te gaan aan deze nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt wel de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid ingezet als beleidsinstrument, voor enkele voor de hand liggende ontwikkelingen (bijvoorbeeld op binnenterreinen).

3

prognose 2002	
van de provincie:	
02-05:	265 won.
06-10:	510 won.
indicatie	
10-15:	535 won.

De bestuurlijke opgave die vervuld wordt met deze operatie van bestemmingsplanactualisering, kent echter alleen een beheersdoel, namelijk: bestaande bebouwing voorzien van eigentijdse bouwregels en gebruiksregels. Dit is vooral bedoeld om de dynamiek van aanpassing en uitbreiding in bestaande gebouwen juridisch voldoende ruimte te geven. In ieder geval om met dit bestemmingsplan, in de komende 10 jaar, vlot bouwvergunningen af te kunnen geven.

Woningbouwcontingentering.

Voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Vught betekent jaarlijkse invulling van de beleidsnotitie: Woningbouwprogrammering Vught. Deze programmering is een, naar locatie en categorie gemaakte, differentiatie van het provinciale richtgetal.

- 1 gemeentelijk structuurplan
- 2 Goed wonen in Vught
- 3 provinciale richtgetallen Vught





Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.

Het motto van de gemeente Vught ten aanzien van het huisvestingsbeleid is "Kwaliteit en Duurzaamheid in Vught". Er moet daarbij rekening worden gehouden met een bevolkingsopbouw, die qua leeftijd en huishoudensamenstelling evenwichtig is en zo weinig mogelijk gekenmerkt wordt door oververtegenwoordiging van specifieke groepen.

Dit wordt zo goed mogelijk bereikt door het streven naar keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting, met op dit moment bijzondere aandacht voor:

- starters in de koopsector (jongeren);
- een groeiend aantal ouderen;
- kleine huishoudens in de huursector (jong en oud);
- doorstromers uit huur- en betaalbare koopsector;
- mensen met een woon- c.q. zorgbehoefte.

De woningbouwvereniging Ons Bezit heeft, gelet op onder andere haar eigendommen in de omgeving van Piet Heinstraat, Maarten Trompstraat en Karel Doormanstraat een belangrijke beleidstaak in deze, om voor passende huisvesting te zorgen.

- 1 luchtfoto**
- huurwoningcomplexen**
- 2 sfeerbeeld Schoonveld**





Het moge voor iedereen duidelijk zijn dat de bestaande woningvoorraad daarin de belangrijkste rol moet vervullen. Dit kan meestal door aanpassing van de bestaande woningen. De planactualisering moet dus ruimte bieden aan realisering van die aanpassingen.

In het gebied Schoonveld is relatief veel van het hetzelfde gebouwd. Herstructurering is hier, conform de visie op wonen, voorlopig nog niet aan de orde. Voor situaties waar dit wel het geval is, gelden de volgende randvoorwaarden:

- mix van koop en huur en betaalbaar;
- levensloopbestendig wonen(voor ouderen);
- bouw van woningen voor jongeren, overwegen nabij het station (meergezins);
- specifiek voor ouderen geschikte woningen.

De complexiteit (ook maatschappelijk) van een dergelijk vraagstuk gaat een bestemmingsplanactualisatie te boven. Het beheer en de exploitatie van huurwoningbouwcomplexen ligt bij de toegelaten instellingen (woningbouwvereniging). Het beleid ten aanzien van het zich in Schoonveld bevindend complex huurwoningen, ligt derhalve grotendeels in handen van derden.

Algemene bouwmaatregelen die tussentijds bij aanpassing van bestaande woningen gelden zijn:

- levensloopbestendig;
- duurzaam bouwen;
- WoonKeur;
- particulier opdrachtgeverschap.

Deze bestemmingsplanactualisering voorziet ten minste in de ruimte daarvoor.



- 1 **woningen Ons Bezit**
- 2 **idem**
- 3 **idem**

Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.

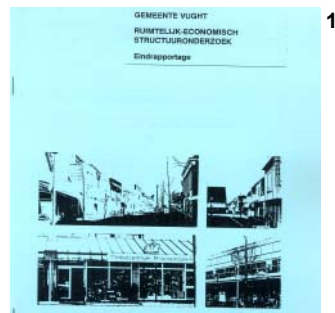
Het overgrote deel van de voorzieningen is in de gemeente Vught gelegen in het centrum en aan het Moleneindplein (buurtwinkelcentrum net buiten het plangebied). Ter versterking van die situatie wordt primair ingezet op een concentratiebeleid rond die locaties. Daarnaast zijn er in het gehele dorp en ook in Schoonveld nog solitaire voorzieningen te vinden.

Binnen de gemeente Vught zal gestreefd moeten worden naar een detailhandelstructuur waarbij diverse winkelconcentraties, ieder met hun eigen verzorgingsfunctie en -gebied, naast elkaar kunnen blijven bestaan. Dit betekent één hoofdwinkelcentrum en enkele buurt- en wijkverzorgende winkelcentra als streefmodel.

Voor Schoonveld is wel relevant dat het aanloopgebied, van het centrum Helvoirtseweg, tussen spoorweg en aansluiting op de N65, binnen het plan is gelegen. De planherziening gaat uit van de bestaande situatie in dit gebied. Bij het verdwijnen van bestaande horeca en winkels resten alleen nog de functies: dienstverlening, kantoor en/of wonen.

Bij panden met een detailhandelbestemming, die dus zijn gelegen buiten de beoogde concentratiegebieden, dient te worden overwogen of deze bestemming ook in de toekomst realistisch is. De buiten het centrum gevestigde winkels behoeven overigens niet wegbestemd te worden, in de optiek van de nota over de Ruimtelijk Economische Structuur. Om zo rendabel mogelijk te zijn wordt de ondernemers zelfs een eenmalige en beperkte mogelijkheid tot uitbreiding gegeven, als aanbevolen lijn bij regeling ervan in bestemmingsplannen. Het ligt voor de hand die lijn ook in Schoonveld te volgen.

Als het feitelijke gebruik als winkel wordt beëindigd, kan via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming aangepast worden. Dit is daarbij de aanbevolen beleidslijn, die straks dus ook in Schoonveld zal gelden.



1



2



3

- 1 RES
- 2 aanloopgebied
Helvoirtseweg
- 3 solitaire winkels
Michiel de Ruyterweg



1 **BELIJDREGELS VOOR DE OPENLUCHTRECREATIE**

De college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, geleid door de wethouder van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Vrijwilligerszaken, d.d. 5 januari 1994 en de commissie Wijk- en Dorpsraad d.d. 5 januari 1994, gelet op de Wet op de Openluchtrecreatie, overzichtskaart van de wijk Vught en de openluchtrecreatie, overzichtskaart van de wijk Vught en de openluchtrecreatie,

DEEL I:

van te zien de volgende:

Beleidsregels voor de Openluchtrecreatie

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEGRIJPINGSBEGRIJPT

Artikel 1. Algemene begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

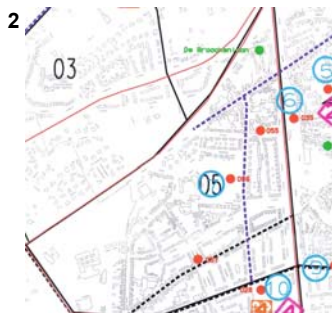
a. wet, de wet van 25 maart 1994 (Staatblad 1994, 500) houdende regels (de wet) van de openluchtrecreatie (wet) op de Openluchtrecreatie;

b. vergoeding, een vergoeding die bedoeld is in artikel 6, tweede lid van de wet van de openluchtrecreatie;

c. vergoeding, een vergoeding die bedoeld is in artikel 6, tweede lid van de wet van de openluchtrecreatie;

Beleidsregels voor de openluchtrecreatie.

Binnen de gemeente Vught zijn kampeerterreinen met vergunning het gehele jaar geopend, kleinschalige kampeerterreinen zijn in de zomerperiode geopend. Permanente bewoning is verboden. Natuurkamperen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik zijn uitgesloten. In het buitengebied is verenigingskamperen op eigen terrein via een vrijstelling te regelen.



Incidenteel wordt ontheffing gegeven voor groeps-kamperen buiten kampeerterreinen voor organisaties meteen sociale, culturele, educatieve of wetenschap-pelijke doelstelling. Dit moet gekoppeld zijn aan een evenement, in een korte en aaneengesloten periode en van reguliere terreinen moet geen gebruik kunnen worden gemaakt.



Dit beleid zou doorgetrokken kunnen worden naar ge-bouwen en terreinen voor maatschappelijke doelein-den, die logies kunnen verschaffen, in Schoonveld. Een navenante beperkte mogelijkheid hoeft niet te worden uitgesloten in park Eikenheuvel.

Volkstuinen kunnen, in tegenstelling tot het in de nota gestelde, zonder een verklaring van geen bezwaar van Burgemeester en Wethouders, gerealiseerd wor-den op grond van de planvoorschriften, daar waar ze als bestemming zijn aangeduid, maar in dit plange-bied ontbreekt die bestemming vooralsnog.

- 1 beleidsregels
openluchtrecreatie**
- 2 overzichtkaart
speelsterreinen**
- 3 speelsterrein
van Rijksevorselstraat**

De Wet op de Openluchtrecreatie voegt, gelet op de ruimtelijke situatie, aan vernoemd beleid voor de be-bouwde kom niets toe.

De aanwezigheid van een viertal speelsterreinen voor-ziet in de speel- en recreatiebehoefte van de jongste jeugd (tot 12 jaar). Voor het overige zal medegebruik van andere voorzieningen (wijkspeeltuin bij sportcen-trum Ouwerkerk) moeten plaatsvinden. De onderge-schikte omvang van de bestaande voorzieningen is een inrichtingsaspect van de bestemming groen en derhalve geen zelfstandige bestemming in het plan. Deze regeling levert tevens de vaak gewenste flexibi-liteit.



Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.

De oversteekplaats van de Dommel bood gunstige condities voor de vestiging van een nederzetting, het latere dorp Vught. Door de gunstige ligging langs de oude handelsroutes tussen 's-Hertogenbosch-Eindhoven en 's-Hertogenbosch-Tilburg groeide het dorp rond 1900 gestaag. Het centrum van Vught, gegroeid c.q. ontstaan op de plaats waar beide handelsroutes bij elkaar komen, is nu een (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht. De vele monumentale panden en landgoederen vormen voldoende aanleiding hiervoor.

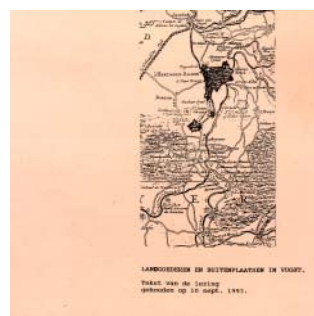
De aanwezige cultuurhistorische structuur, monumenten en beeldbepalende panden dienen te worden behouden. Nieuwbouw, verbouw, verandering, onderhoud of sloop mag niet zonder een mededeling of (lichte) vergunning van het college van B en W plaatsvinden. Schoonveld valt buiten deze gemeentelijke regeling naar voorbeeld van de Monumentenwet. Daarmee is niet gezegd dat deze wijze van bestemmingsplanbescherming niet in voorkomende gevallen overgenomen kan worden. Van de oude verdedigingswerken, zogenaamde lunetten, is hier van lunet 5 nog ongeveer de helft terug te vinden. Ook daarvoor wordt cultuurhistorische waardenbescherming nagestreefd middels de omgevingscriteria in de Welstandsnota.

Naast het historische centrum zijn langs de eerdergenoemde oude handelsroutes vele landgoederen en buitenplaatsen gelegen. Ook deze zijn veelal, vanwege hun cultuurhistorische betekenis, waard om beschermd te worden. In Schoonveld waren dit er twee, Eikenheuvel en Ouwerkerk. Het groen van Eikenheuvel is in het kader van dit bestemmingsplan extra beschermd in de bestemming: Park, om bij verdere bouwplannen zo goed mogelijk rekening te houden met het landgoedkarakter en oude bomen.

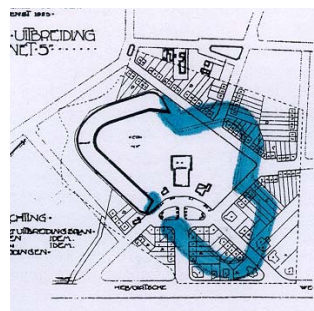
Middels de gemeentelijke monumentenlijst zijn 3 objecten beschermd: het Martinigraf, het kruisbeeld aan de Martinilaan en het pand Aloysiuslaan 2.



1



2



3

- 1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught
- 2 landgoederen en buitenplaatsen
- 3 plattegrond Lunet 5



Welstand middels omgevingscriteria.

Schoonveld is in noord-zuid richting, vanuit de nieuwe Welstandsnota bezien, straks in 3 globale zones met verschillende welstandsniveaus te onderscheiden.

- het gebied rond de Helvoirtseweg, met als kenmerk een sterk gemengd gebied, karakteristiek voor een aanloopgebied naar het centrum, met veel functie en vorm verschillen.
- de groene zone van Eikenheuvel tot aan het station, waarin de restanten van het landgoed, lunet 5 en de woningbouw uit 1920-1940 beeldbepalend zijn;
- de naoorlogse volkshuisvestings- en wederopbouwperiode die in de grotendeels huurwoningcomplexen gestalte heeft gekregen en daardoor een herkenbaar beeld oplevert. Hierin bevinden zich, aan de Schoonveldsingel, ook nog enkele woningen van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, die vanuit de maatschappelijke geschiedschrijving van de gemeente Vught alleen al een punt van aandacht zijn.

Bij welstand spelen zorg en behoud een rol. Het eerste aspect is vooral voor gebieden die hun herkenbaarheid verliezen of dreigen te verliezen. De Helvoirtseweg is zo'n gebied dat middels omgevingscriteria voor welstand meer eigen identiteit (i.v.m. de functie als aanloopgebied) moet krijgen.

Voor de gave woningbouwvoorbeelden uit 1920-1940 en enkele gebouwen (school, kerk en patronaat) en de laanbeplanting bestaat alle reden het straatbeeld gaaf te houden. Dit geldt ook voor 2 kenmerkende zichtlijnen op kerk en station. Het lunet 5 moet zoveel mogelijk, door strakke belijning en taluds, associatie met de militaire geschiedenis worden teruggegeven. Welstandscriteria zijn voor deze tussenzone opgesteld. Kapvorm, gevelindeling, specifiek materiaalgebruik en kleur worden waar van belang vastgelegd.

Deze details zijn vervat in kaartbeelden en gevelschema's met aanduiding van wat wel en niet veranderd kan worden. De welstandsbeoordeling volgt in deze de (stedenbouwkundige) omgevingscriteria zoals die straks vastliggen in de Welstandsnota.





Bovenstaande fotoreportage maakt duidelijk wat de omgevingscriteria t.a.v. architectuur(details) zijn. Hoe daarmee omgesprongen moet worden volgt uit de Welstandsnota, waar het voorgestane welstandsbeleid voor karakteristieke woningbouw aan de orde komt.

In de Welstandsnota is voor dit soort situaties een kappenplan en bomenplan bijgevoegd met een respectievelijke handhavingverplichting in de vorm van een verbod tot wijziging en een kapverbod voor de bomen.

Vanzelfsprekend zijn de aanwezige gemeentelijke monumenten beschermd tegen ongewenste veranderingen en zijn de diverse waarden in de bijlage bij het respectievelijk besluit van de gemeente gedocumenteerd.

- 1 karakteristieke woningbouw**
- 2 idem**
- 3 idem**
- 4 idem**
- 5 idem**
- 6 idem**
- 7 idem**
- 8 idem**
- 9 waardevolle bomen**



Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.

De diverse van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van verschillende ouderdom. In tegenstelling tot vroeger wordt bij de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. De voor Schoonveld geldende bestemmingsplannen zijn nu al gedateerd.

Op die verplichting wordt vooruitgelopen, mede omdat er voor de burger veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Ook kan het niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden. In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het plan Schoonveld staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.

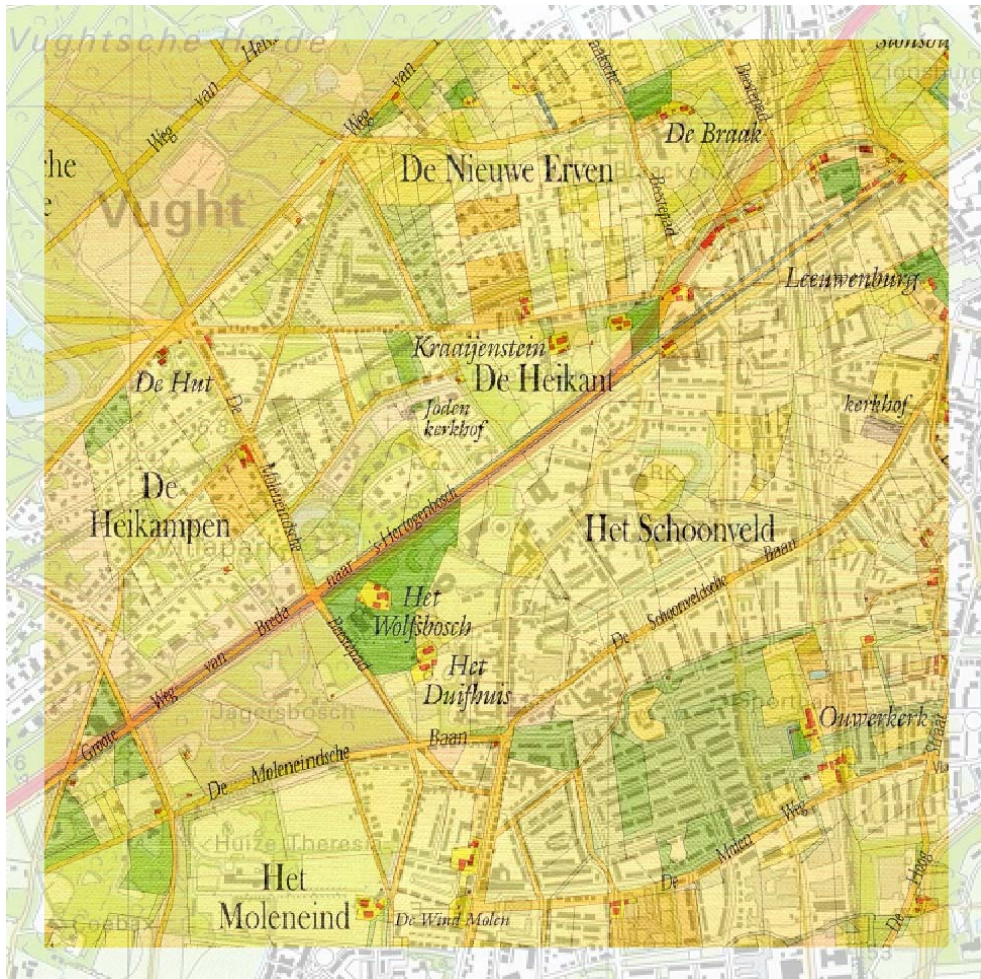
Wat vervolgens belangrijk is om te signaleren aan de hand van de vigerende plannen is of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven, om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te leggen.

Bijzondere aandacht verdient nog het ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen niet voor de hand, zoals eerder aangegeven. Alleen de bestaande ruime bebouwingsmogelijkheden in Eikenheuvel zijn heroervwogen omdat deze niet passen in het hedendaagse beeld van de stedenbouwkundige structuur, waarover in het vervolg van deze toelichting meer.

De voorgaande paragraaf gaf al aan hoe om te gaan met de vraag van het al dan niet van belang zijn van hoofdzaken, voor de gemeente, welke in Rijks- en provinciaal beleid zijn verwoord. Het volgende hoofdstuk analyseert de waarde en functie van een en ander, voor functie, kwaliteit en herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw van de buurt Schoonveld.



Huidige situatie



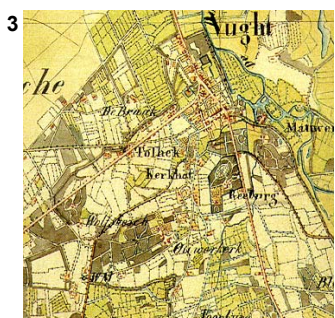
Stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige uitleg van het plangebied Schoonveld valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest. De voornaamste wegen waren de Groote weg van Breda naar 's Hertogenbosch alsmede de Schoonveldsebaan, het Beestenpad en de Moleneindsche baan.

In het gebied kwamen twee landgoederen voor, Eikenheuvel van rond 1830 en Ouwkerk van voor 1725 (en uiteindelijk rond 150 ha groot, totdat de aanleg van het spoor naar Boxtel in 1868 dit gehele landgoed ten gronde richtte).

1 cultuurhistorische kaart
op topkaart
(bron: J. Wagenaars)





- 1 cultuurhistorische waardenkaart
- 2 idem
- 3 historische atlas

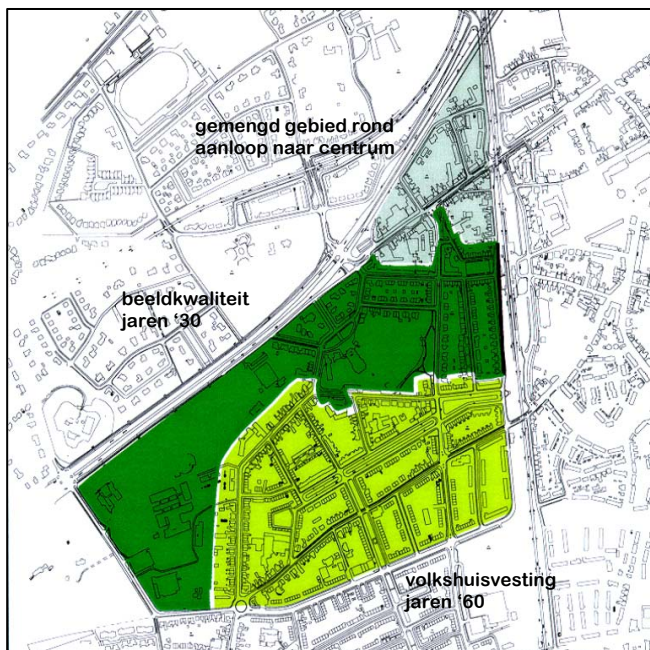
Van die historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Esschestraat en Martinilaan volgen de oude veldwegen en ook de Helvoirtseweg ligt nog op het oorspronkelijk tracé. Van de historische landgoederen resteert weinig meer dan wat groen en open ruimte, voor zover niet door recente bebouwing benut: Maurick college, (Regina Coeli), (talenpracticum) en sportcentrum Ouwerkerk (buiten dit plan). Ook een belangrijke ontwikkeling is de aanleg van Lunet 5 geweest, maar de geschiedenis herhaalt zich, er rest nog een ondergeschikt oostelijk deel van dit verdedigingswerk uit de periode 1844-1848, zonder herkenbare begrenzing van het oude schootsveld.

Oudere bebouwing met veel functiemenging wordt aangetroffen langs de Helvoirtseweg en de direct daarop aansluitende zijwegen. Dit maakt dit gebied tot een karakteristiek aanloopgebied van Vught centrum met element uit diverse bouwperioden. Een soortgelijke, maar kleinschaligere ontwikkeling doet zich voor langs de Theresialaan, waar veel particuliere woningbouw heeft plaatsgevonden en waar zich spontaan bedrijvigheid (aan huis) heeft ontwikkeld op grond van de ruime mogelijkheden in het oude bestemmingsplan.

Het merendeel van de stedenbouwkundige structuur is stedenbouwkundige geschiedenis van een eerste complexgewijze woningbouwuitbreiding van de gemeente Vught. De woningbouwvereniging Ons Bezit en de Ch.E. van Beuningen Stichting realiseert in de periode 1945-1965 huurwoningcomplexen naar ontwerp van o.a. architect Knötel. De stedenbouwkundige uitleg is van de voormalige Technische Dienst Vught.

Het gedeelte in Schoonveld van de Zeeheldenbuurt is een representatief voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren zestig. De ouderdom van dit complex geeft aanleiding om na te denken over de vraag hoelang dit deel van de Vughtse woningvoorraad nog in de markt functioneert. Vooralsnog wordt ten behoeve van de planvorming in juridisch opzicht uitgegaan van handhaving zonder vervangingsplannen.





Aandachtspunten zijn de diepe uitbouwen en de stereotype plaatsing van schuurtjes midden op het perceel, hetgeen in veel gevallen weer geleid heeft tot veel verdere bebouwing daaromheen. Deze zijn thans reden voor aandacht voor goed beheer, via de bijbouwregeling.

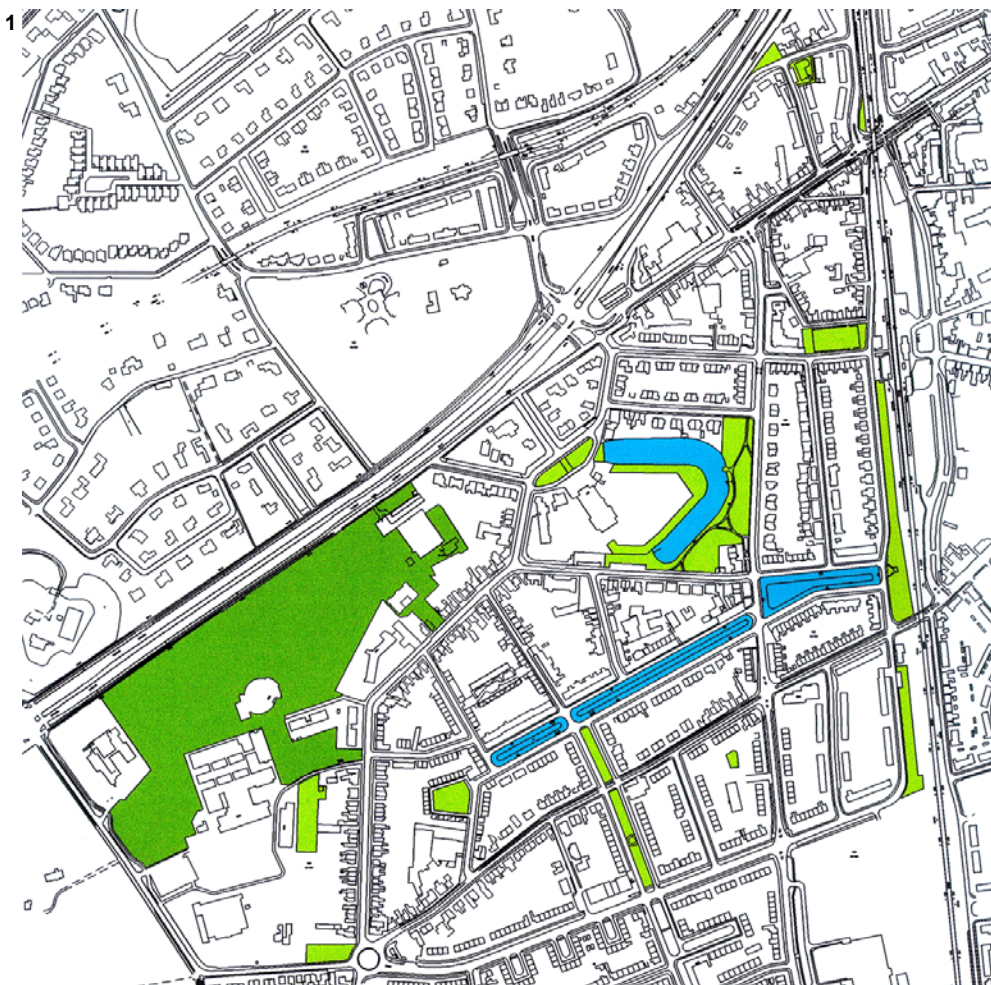
Als gevolg van de gekozen verkaveling zijn er de nodige overhoeken ontstaan. Deze open binnenterreinen manifesteren zich momenteel als (lichte) bedrijventerreintjes in de buurt. In het kader van de bestemmingsplanactualisering zal nadrukkelijk aandacht nodig zijn voor de beheersbaarheid van die locaties tussen de woonbebouwing. Uit het oogpunt van bescherming van de woonomgeving is vaak een toegesneden bestemming de beste garantie.

Voor de percelen achter de Gildestraat en hoek Eschestraat/Van Rijkevorselstraat worden verbeteringsplannen in de vorm van nieuwe woningen en appartementen al meegenomen, gelet op het vergevorderde stadium van voorbereiding. Eveneens zijn concrete wijzigingsbevoegdheden voorzien voor:

- school aan het Versterplein;
- het parochiehuys aan de Van de Pollstraat;
- de groenvoorziening aan de Martinilaan.

- 1 structuur Schoonveld
- 2 wegen
- 3 bedrijven
- 4 woningcomplexen





1 groenstructuur
en eindbeeld

Groenstructuur.

De groenstructuur is een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Rond de oorspronkelijke landgoederen treft men de oudste beplanting aan, al zijn het slechts nog restanten.

De lunetten zijn vroegere verdedigingswerken die juist geen beplanting dulden in verband met het schootsveld. De korte duur (in 1850 overstroomt de hele verdedigingslinie) dat er geloof en waarde is gehecht aan deze zaken zal tot gevolg hebben gehad dat het "vrije" veld spontaan is begroeid geraakt. Nu is er inmiddels sprake van karakteristieke beplanting op en rond het lunet 5. Meer karakteristieke beplanting is in het gebied direct ten zuiden van de Helvoirtseweg aanwezig, zodat er samenhang ontstaat tussen het voormalig landgoed Eikenheuvel en het aansluitend woongebied uit de jaren '30 (zie tekening hierboven).





1



2



3

In 2003 is de noodzaak gevoeld een totaalvisie (groenbeleidsplan) voor de gemeente Vught te ontwikkelen. Daarin is het beoogde beeld voor de gemeente middels gericht beleid aangepakt. Het beeld voor Schoonveld volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers. Het geheel wordt gecompleteerd door beeldbepalend groen. Bijzonder punt is het Martini-graf, dat thans zeker een opknapbeurt behoeft om als ruimtelijk groen accent te kunnen gaan dienen.



4

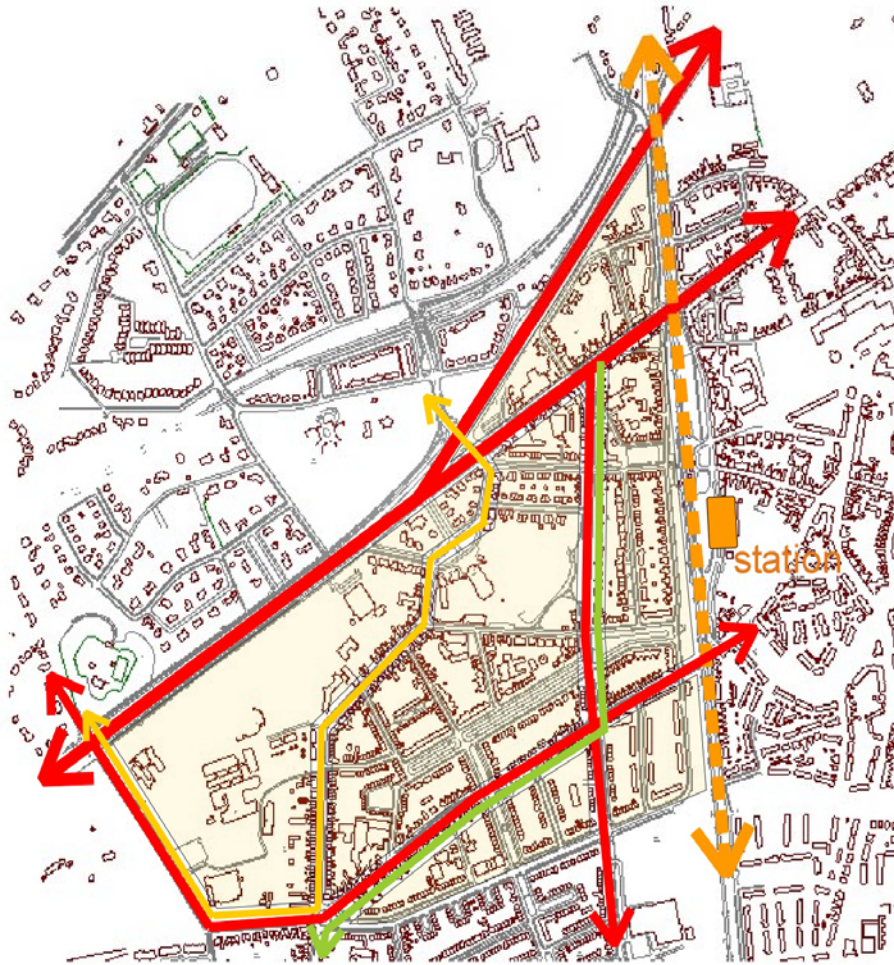
De afslag van de Helvoirtseweg-Rijksweg West is benoemd tot dorpsentree. Dit vergt een bijzondere behandeling als oriëntatiepunt. Beplanting zal daarvan een onderdeel zijn.

Naast dit karakteristieke groen beschikt de buurt Schoonveld over gebruiksgroen in de vorm van 4 speelplaatsen: De Braackenlaan (1-5 speeltoestellen), Versterplein, Van Voorst tot Voorststraat, van Rijkse-vorselstraat (allen 5-10 speeltoestellen) en een centrale wijkspeeltuin bij sportcentrum Ouwerkerk. Park Eikenheuvel is grotendeels particulier groen met eveneens speelvoorzieningen.

De buurt beschikt niet over natuurlijk groen. Ecologische structuren komen niet voor in deze buurt. De Schoonveldsingel-Molhuysensingel(-straat) vormen een centrale waterpartij binnen de buurt. In het kader van de nieuwe visie op waterbeheer moet in de keten: infiltreren-bufferen-afvoeren een essentiële betekenis aan deze voorziening worden toegekend. De huidige functie van deze voorziening is adequaat. De spoor-sloot completeert het geheel.

- 1 monumentale bomen
- 2 laanbeplanting
- 3 singel
- 4 visie groen-ontwikkelingsplan





**1 verkeersstructuur
en schoolroutes**

- autoroute
- langzaam verkeer
- busroute
- - - trein
- woongebied

Verkeers- en vervoerstructuur.

De buurt Schoonveld wordt begrensd door belangrijke verkeersinfrastructuur, zoals de spoorlijn en de autoweg Vught-Tilburg (Rijksweg West, N65). Vanaf die laatste is via de dorpsentree aan de Helvoirtseweg ook het centrum van Vught ontsloten. De zuidelijke ontsluiting van Schoonveld geschiedt vanaf de Wolfskamerweg via Esscheweg-Esschestraat en via Industrieweg/Maarten Trompstraat en Van Voorst tot Voorststraat. De Esschestraat is vooral van belang als (langzaamverkeers-) verbinding met het centrum.

De Esschestraat heeft éénrichtingsverkeer met voorrang voor langzaam verkeer. De verbinding met Vught centrum via de spoorwegovergang naar de St.-Elisabethstraat vormt, met de Theresialaan, de belangrijkste schakel in de fietsroutes in dit deel van Vught.



Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. De belangrijkste knelpunten daarbij zijn: De Helvoirtseweg, Theresialaan en rond de scholen.

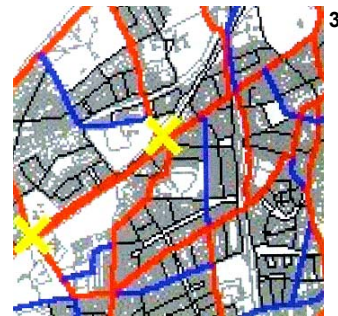
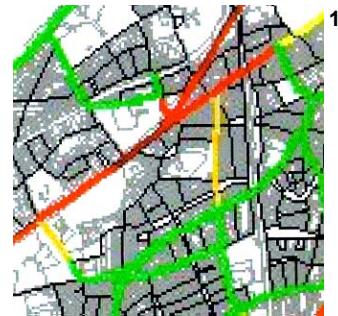
De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft reeds plaatsgevonden. Het bijbehorende kaartje geeft een overzicht van het voorgenomen beleid. Daarop is tevens duidelijk dat er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. De hoofdontsluiting Vijverbosweg-Wolfskamerweg ondervangt de behoefte aan een sluiproute door Schoonveld.

Openbaar vervoer is nadrukkelijk aanwezig in de vorm van station Vught. De ontsluiting van het station ligt echter aan de overzijde van het spoor. De voetgangerstunnel onder het station en de spoorwegovergangen Helvoirtseweg en Esschestraat maken het station goed bereikbaar. Busroutes door het plangebied zijn:

- Helvoirtseweg (streeklijn 139-140);
- Michiel de Ruyterweg-Van Voorst tot Voorststraat (stadslijn 68).

Het (ontwerp) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat 3 aandachtspunten in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig zijn: N65-Helvoirtseweg, de Helvoirtseweg zelf en Esschestraat-Maarten Trompstraat.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanleiding is de verkeersstructuur in Schoonveld te wijzigen. Wel kan de ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen aangepast worden. Binnen de bestemming verkeersdoeleinden is daar juridisch gezien de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en niet de inrichting van verkeersdoeleinden. Voor alle duidelijkheid is de bestaande inrichting van wegen zichtbaar gemaakt op de plankaart.



- 1 voorlopig wegcategoriseringsplan
- 2 wensstructuur openbaar vervoer
- 3 wensstructuur fiets (bron: BRO)





Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Het plangebied kent buiten het park Eikenheuvel weinig mogelijkheden voor nieuwbouw door het ontbreken van open plekken. Soms is er nog een bouwtitel aanwezig als gevolg van de wijze van bestemmingsplanregelingen in het verleden (doorlopende stroken). Deze bouwtitels zijn in dit bestemmingsplan bevestigd.

2

11 appartementen
16 woningen
38 parkeerplaatsen

Voorts doen zich binnen de bouwvoorschriften overal de mogelijkheden van uitbreiding van de bestaande gebouwen voor. Dit is in dit plan bewust nagestreefd. Gelijktijdig met het bijbouwen bij betreffende bouwvlakken doet zich de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw voor diverse situaties. Tot zover zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een wijzigingsplan nodig zijn.

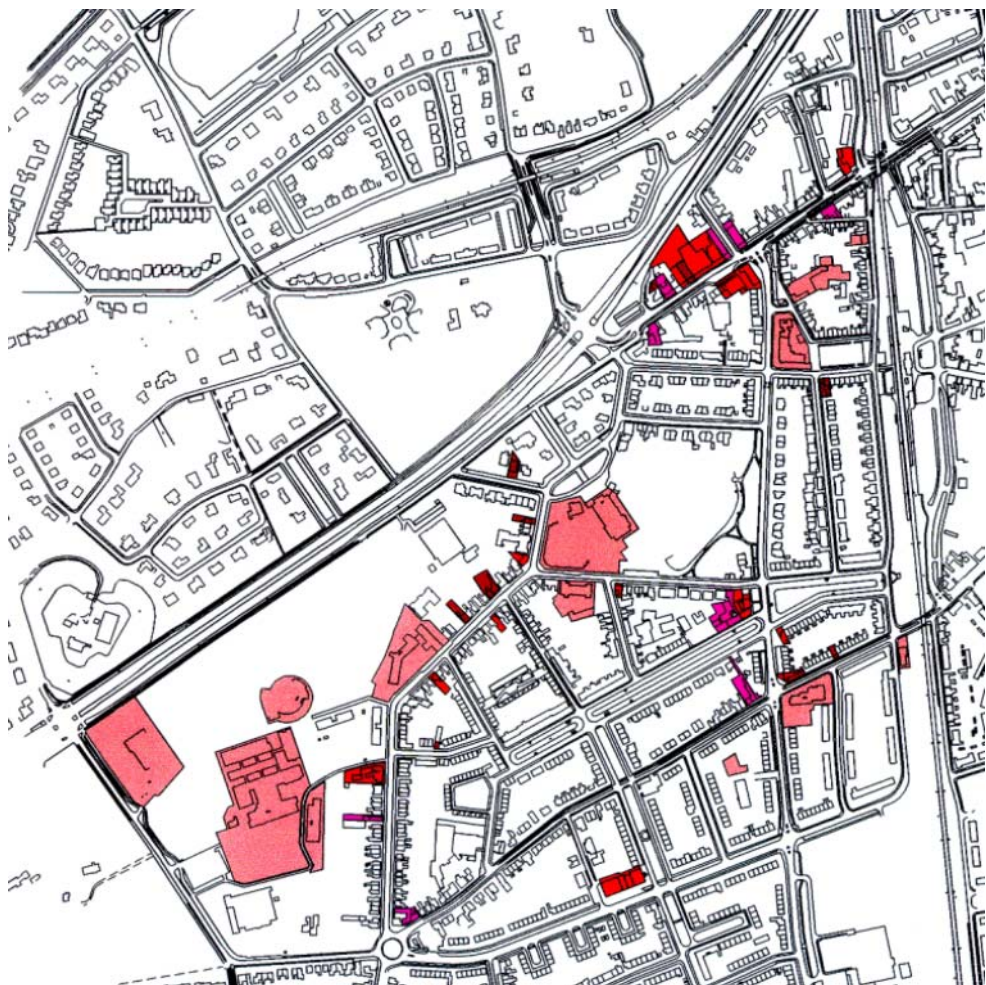


Gelet op het woningbouwprogramma van de gemeente Vught vervult de buurt Schoonveld geen rol van betekenis voor het vergroten van de kwantitatieve omvang van de voorraad. Kwalitatief gezien ligt dit anders. De bestaande voorraad moet blijven functioneren binnen de vraag naar passende huisvesting bij veranderende bevolkingssamenstelling en gezinsgrootte. Het bestemmingsplan voorziet hierin binnen bovengenoemde kaders door veel verbouwings- en woninguitbreidingsmogelijkheden.

- 1 **nieuwbouw t.p.v.**
timmerfabriek,
metaalverwerking en
rioolverzorging aan de
Gildestraat
- 2 **programma**

Verschillende percelen zijn in gebruik voor bedrijvigheid. Hiervoor geldt in principe hetzelfde als voor woonbebouwing. De nodige dynamiek is voorzien omdat bedrijfsvoering, productieprocessen en milieuvoorzieningen regelmatig aan verbetering onderhevig zijn. Voor het ongedaan maken van nadelige omgevingsbeïnvloeding biedt het bestemmingsplan alle ruimte. Behoud van bedrijvigheid is een doelstelling van de gemeente, die streeft naar een gedifferentieerde opbouw van de buurt waar wonen, werken en ontspannen samen mogelijk moeten zijn. Ondanks de gewenste continuïteit van bedrijvigheid is om praktische reden wijziging naar wonen mogelijk.





Voorzieningenstructuur.

De wijk Schoonveld zoals binnen dit plan gevangen omvat 1090 woningen met daarin circa 2600 bewoners. Met een woningbezetting van 2,38 is het één van de dichter bevolkte buurten van Vught. Toch is de omvang van de buurt niet zo groot dat een eigen voorzieningenpakket haalbaar is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. Voorzieningen gebaseerd op die aantallen concentreren zich in de buurt Molenstraat e.o..

1 voorzieningen

Kleinere winkelconcentraties worden wel aangetroffen, zoals aan de Helvoirtseweg, Van Voorst tot Voorststraat en Michiel de Ruyterweg. In het algemeen zijn deze winkels aangewezen op een specifieke klantenkring.





- 1 school De Globe
Esschestraat 19
- 2 school De Piramide
Van de Pollstraat 2
- 3 school De Schalm
Theresialaan 34
- 4 Helvoirtseweg
- 5 diensten
- 6 winkels
- 7 regeling
maatschappelijke



Schoonveld zelf beschikt straks nog over 3 basisscholen, omdat er één gaat sluiten (Versterplein). De aanwezigheid van het Doveninstituut Eikenheuvel en het Maurickcollege hebben een geheel eigen bestaansrecht en zijn veel meer dan buurtverzorgend, zelfs regionaal, van betekenis. Van enige buurtoriëntatie is sprake bij enkele horecavoorzieningen. Het plan houdt rekening met deze kleinschalige functie.

Van een geheel andere orde is de functie van het aanloopgebied Helvoirtseweg. De zich daar verzamelende bedrijven en winkels vervullen veelal een gemeentelijke functie. Klanten komen dan ook vanuit alle delen van de gemeente en soms van daarbuiten.

Door het specifieke draagvlak en het karakter van de bedrijven en winkels in Schoonveld zijn ze tevens conjunctuur- en trendgevoelig. De minder voorspelbare ontwikkelingen daarbij nopen thans tot terughoudendheid met betrekking tot de in het bestemmingsplan te bieden ruimte. Uitgaande van een conserverend bestemmingsplan is beperking van het ruimtegebruik tot de bestaande situatie en enige functiewisseling (inclusief wonen) voldoende om het voortbestaan van dit aanloopgebied te garanderen, zolang geen nieuwe beleid voor de omvang en structuur van de distributieplanologische ruimte in Vught is onderzocht.

Ontwikkelingen rond de maatschappelijke voorzieningen.

Op het gebied van onderwijs staan de ontwikkelingen zeker niet stil. Het samenvoegen van scholen is een van de meest ruimtelijk waarneembare gevolgen van onderwijsvernieuwing. Ook het Maurickcollege is betrokken bij deze ontwikkeling. In concreto is samenvoeging met de scholengemeenschap Elzenburg, aan de Brabantlaan, aan de orde.



Het laat zich raden dat het verantwoordelijke schoolbestuur bij die gelegenheid zoekt naar een integraal concept voor de nieuwe schoolformule. Dat daarbij sprake is van een groter ruimtebeslag dan het huidige spreekt voor zich. Ook is duidelijk dat de uitvoering van deze fusie van beide scholen ruim voor het einde van de planperiode (2015) zijn beslag zal hebben gekregen.

Het studiegebied voor nieuwbouw/uitbreiding ligt in termen van ruimtelijke ordening voor de hand, namelijk tussen het Maurickcollege en de bebouwingsrand van Schoonveld (het is op de plankaart dan ook aangeduid). Daarmee is tevens aangegeven dat naar het exacte ruimtebeslag nog moet worden bestudeerd, rekening houdende met aanwezige waarden en belangen.

Van aanstaande veranderingen is ook sprake bij Via-taal, waar de toenemende behoefte aan beschermd wonen aanleiding is voor nieuwbouwplannen in aansluiting op de bestaande voorzieningen aan de Theresialaan. Het studiegebied strekt zich derhalve uit over het aangrenzend groen (bestemming Park).

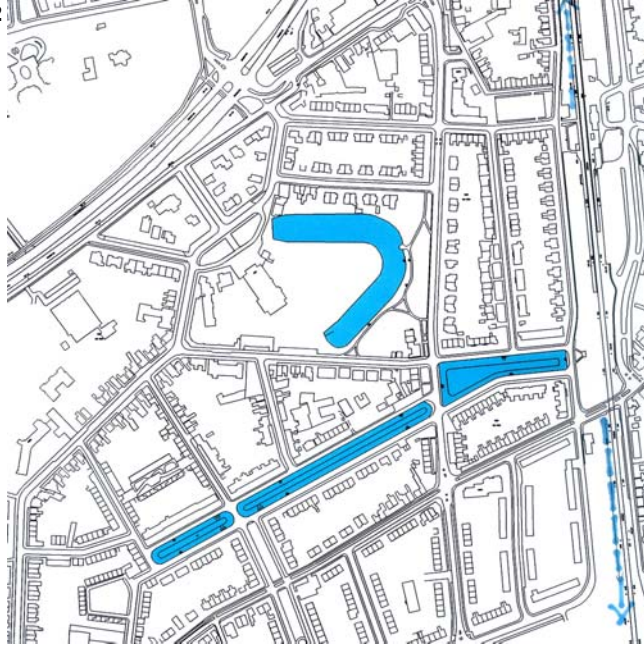
1 begrenzing



1



2



3



4



Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

Met het Waterschap De Dommel is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het verslag is opgenomen onder het hoofdstuk de procedure.

Waterplan.

Het Waterplan van de gemeente Vught is in 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Vught vorm moet krijgen. Belangrijke aandachtspunten in het Waterplan zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (regen)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de eerste twee onderwerpen relevant.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon regenwater met infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd voor zover ze reeds in het verleden niet al grotendeels gerealiseerd zijn.

- 1 rioolpompgemaal
- 2 kaartje water in de buurt
- 3 Schoonveldsingel
- 4 Waterschap De Dommel



Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. In Schoonveld wordt momenteel nog geen schoon regenwater in de bodem geïnfiltreerd. De grondslag en hoogteligging maken het gebied in principe wel geschikt voor infiltratie.

Waterhuishouding.

In dit verband is het aardig te weten dat Vught afgeleid is van de oude toponiem die vocht betekent.

Oppervlaktewater:

Twee grotere oppervlaktewaters zijn in het plangebied aanwezig, te weten de gracht van Lunet 5 en de Schoonveldsingel dwars door het plangebied. Door een onderlinge verbinding wateren beide af in noordelijke richting via de spoorloot.

Grondwater:

Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied op dieper dan 1,25 en 1,50 m beneden maaiveld. In de omgeving wordt het waterpeil hoger gehouden dan in het Drongelenskanaal om daling van het grondwaterpeil te voorkomen.

Riolering:

Binnen het plangebied ligt vanouds (sinds 1935) een gescheiden rioolstelsel. Het plangebied omvat het stromingsgebied 3 en 14, die zijn aangesloten op het hoofdrioolgemaal in de Kampdijklaan, dat afvoert in noordelijke richting middels een systeem van transport via onderbemaalingsniveaus.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Alleen het open water van de gracht van Lunet 5 en de Schoonveldsingel staat in verbinding met de eerder genoemde spoorloot.

Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.

Regenwater:

Teneinde grondwaterstandverlaging en verdroging tegen te gaan wordt getracht schoon regenwater, dat



1



2

- 1 dubbele putdeksel
gescheiden stelsel
- 2 idem



valt op daken en verkeersluwe straten, in het gebied te behouden. Waar mogelijk (nieuwe situaties) moeten daartoe infiltratievoorzieningen, zoals greppels, wadi's en infiltratiekorven, worden getroffen. De gracht van Lunet 5 en de Schoonveldsingel liggen waterhuishoudkundig gezien geïsoleerd van de overige waterpartijen in en om de kern Vught zelf.

Het oppervlaktewaterpeil (gemiddeld 4,40 m + NAP) volgt de neerslaghoeveelheden, wat 's zomers kan leiden tot een lage waterstand en 's winters tot een hoge waterstand met kans op wateroverlast.

In de toekomst zal gekeken worden naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het naar de oostzijde van het plangebied te leiden en daar te bergen in oppervlaktewater. In samenhang hiermee zal gekeken worden naar de inrichting van de oevers van de gracht van Lunet 5 (waar wel het historische karakter prevaleert) en de Schoonveldsingel. De bestemmingsplanvoorschriften bieden bij deze laatste door de bestemming water daarvoor de ruimte.

Riolering:

Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Op basis van de uitgangspunten van het Waterplan zal binnen de aankomende jaren onderzocht moeten worden waar en in hoeverre er mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater in bestaand bebouwd gebied. Aan de hand van dit onderzoek zal bij elke ingreep van enige omvang in het openbaar gebied of op particulier terrein op detailniveau gekeken worden naar de mogelijkheden om regenwater te infiltreren of in oppervlaktewater te bergen. Naar verwachting is daarvoor extra oppervlak nodig.

Verbetering waterhuishouding.

Gelet op de beschreven situatie is dit aspect niet actueel.



Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de N65, Martinilaan, Helvoirtseweg en het spoor om aan te tonen, dat de geluidsbelasting tengevolge van het weg- en railverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen/bouwmogelijkheden kon voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) respectievelijk 57dB(A) voor het spoor, dan wel dat een hogere grenswaarde verkregen moet worden.

Uit het (ontwerp) verkeers- en vervoersplan blijkt alleen de Van Voorst tot Voorststraat een verkeersader (binnen verblijfsgebied) te blijven. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen de 30 km-zone. Ze zijn derhalve niet zoneplichtig.

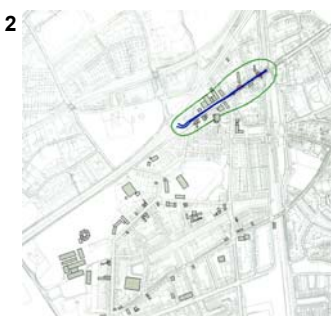
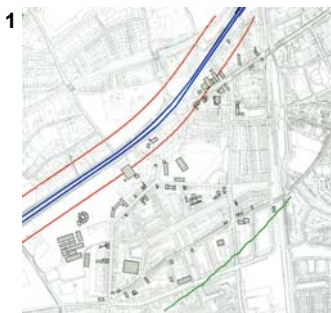
Voor het railverkeerslawaaï zijn diverse saneringsprogramma's opgesteld. Op dit moment maken daarvoor woningen in de buurt Schoonveld geen deel uit, behalve de woningen aan de Van Miertstraat (project in 2003 in uitvoering).

Het zogenaamde Prorail deel II-project bevindt zich grotendeels ten noorden van de spoorsplitsing 's-Hertogenbosch-Tilburg en Eindhoven. De respectievelijke akoestische situaties zoals van betekenis, zijn in de aanvraag hogere grenswaarde waar nodig meegenomen.



- 1 discussie
geluidsschermen buiten
dit bp
- 2 aandacht voor
geluidscontouren
railverkeerslawaaï





Aanvraag hogere grenswaarden.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht. In het rapport 2003 1486-1: akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Schoonveld" te Vught zijn de resultaten weergegeven. De belangrijkste conclusies ten aanzien van de diverse bronnen zijn:

Rijksweg N65.

- de optredende geluidbelasting ten gevolge van Rijksweg N65 zijn voor de navolgende wijzigingslocaties hoger dan maximaal te ontheffen geluidbelasting van 65 db(A):
 - Aloysiuslaan 2;
 - Burgemeester van Lanschotlaan 2;
 - Helvoirtseweg 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 140, 142, 181, 183 en 187a;
 - Nieuwe Heikantstraat 1 en 26;
- voor zeven van de genoemde locaties geldt dat de werkelijke optredende geluidbelasting beneden de maximaal te ontheffen waarde van 65 db(A) kan komen te liggen, indien afschermingen e.d. mee worden genomen in de berekening (onderstreept). Nadere onderzoeken dienen dit aan te tonen;
- voor alle overige wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeurswaarde van 50 db(A), maar lager dan de maximaal toegestane geluidbelasting van 65 db(A);
- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meerdere criteria als genoemd in paragraaf 3.1.6, een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de Rijksweg N65 worden ingediend door de gemeente Vught.

Helvoirtseweg.

- geen enkele wijzigingslocatie heeft een geluidbelasting hoger dan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 65 db(A);
- voor de navolgende wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarden van 50 db(A), maar lager dan de maximaal toegestane geluidbelasting van 65 db(A):

- 1 Rijksweg N65
2 Helvoirtseweg



- Helvoirtseweg 78, 100, 117, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 140, 142, 149, 151, 159, 167, 169, 181 en 183;
- Van Voorst tot Voorststraat 5;
- voor alle overige wijzigingslocaties geldt dat de optredende geluidbelastingen beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 db(A) liggen. Voor deze locaties worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van de Helvoirtseweg geen restricties opgelegd;
- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meerdere criteria als genoemd in paragraaf 3.1.6, een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de Helvoirtseweg worden ingediend door de gemeente Vught.



1



2

Martinilaan.

De optredende geluidbelastingen ten gevolge van de Martinilaan liggen beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 db(A). Voor de verschillende wijzigingslocaties worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van de Martinilaan geen restricties opgelegd.

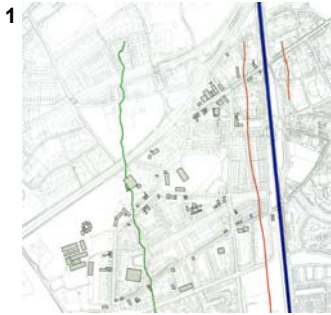
Traject 700 Vught-Tilburg.

- geen enkele wijzigingslocatie heeft een geluidbelasting hoger dan de maximaal te onthef-
fen grenswaarde van 70 db(A);
- voor de navolgende wijzigingslocaties geldt dat zij
een geluidbelasting ondervinden boven de voor-
keursgrenswaarde van 57 db(A):
 - Aloysiuslaan 2;
 - Burgemeester van Lanschotlaan 2;
 - Helvoirtseweg 78, 100, 117, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 131, 121, 134, 135, 136, 140, 142, 149, 151, 159, 167, 169, 181 en 183;
 - Nieuwe Heikantstraat 1 en 26;
 - Van Voorst tot Voorststraat 5;
- voor de overige wijzigingslocaties geldt dat zij een
geluidbelasting ondervinden lager dan de voor-
keursgrenswaarde van 57 db(A) en dat door de
Wet geluidhinder ten aanzien van het traject 700
Vught-Tilburg geen restricties opgelegd;

1 Martinilaan

2 Traject 700 Vught-Tilburg





- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meerdere criteria als genoemd in paragraaf 3.2.4, een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het traject 700 Vught-Tilburg worden ingediend door de gemeente Vught.

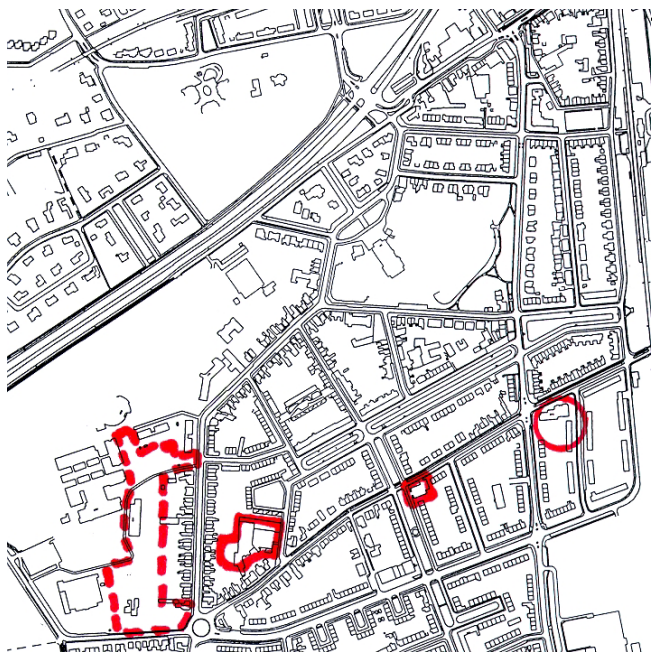
Traject 770 Vught-Boxtel.

- voor de wijzigingslocaties Helvoirtseweg 78, 117, 131 en 135 en de Esschestraat 1 geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 70 db(A);
- voor de wijzigingslocaties Helvoirtseweg 131 en 135 geldt dat eventuele afschermingen kunnen leiden tot een geluidbelasting beneden de 70 db(A). Nadere onderzoeken dienen dit aan te tonen;
- voor de navolgende wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden lager dan de voorkeursgrenswaarde van 57 db(A):
 - Binnenterrein Gildestraat;
 - Esschestraat 99, 115 en 121;
 - Helvoirtseweg 189;
 - Hoek Martinilaan-Theresialaan;
 - Theresialaan 34, 35, 36, 48, 50, 111 en 116;
 - Titus Brandsmalaan 1;
- voor alle overige wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 57 db(A) maar lager dan de maximaal toegestane geluidbelasting van 70 db(A);
- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meerdere criteria als genoemd in paragraaf 3.2.4, een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het traject 770 Vught-Boxtel worden ingediend door de gemeente Vught.

1 Traject 770 Vught-Boxtel

Het akoestisch onderzoek is als losse bijlage bijgevoegd.





Bodemvondsten.

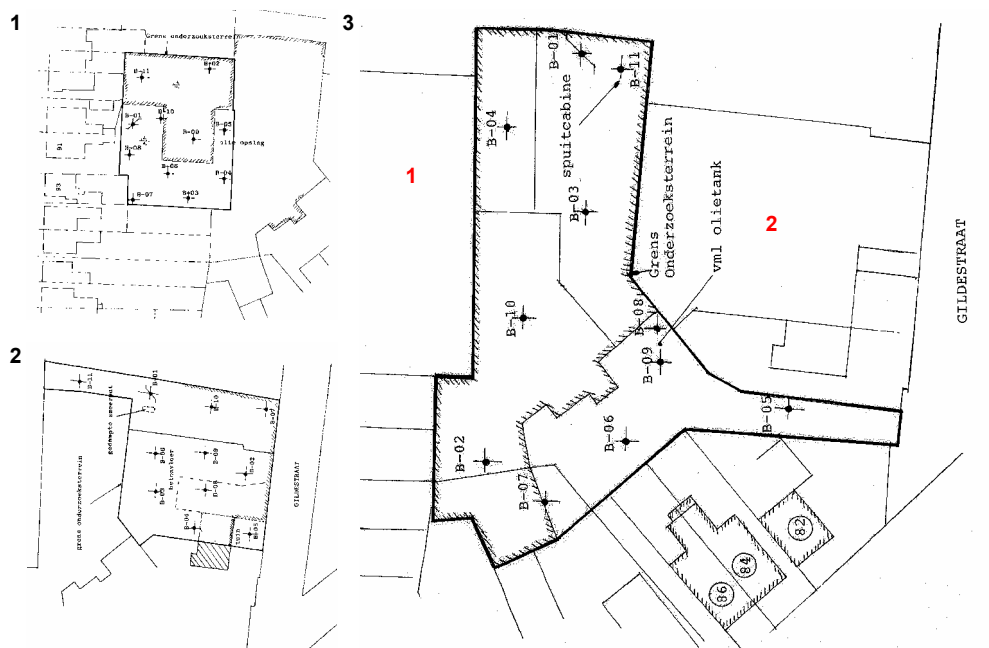
Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Noord-Brabant (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan. Voor Schoonveld zijn geen monumenten en losse vondsten bekend, maar het grootste deel is dan ook niet gekarteerd. Voor een klein (niet exact bepaald) deel waar dat wel zo is, is sprake van hoge waarde. Dit is reden voor inventariserend en waarderend onderzoek, te zijner tijd.

Bodemonderzoek.

Ten behoeve van de woningbouwmogelijkheden aan de Gildestraat, hoek Van Rijckevorselstraat-Esschestraat en ter plaatse van de hoek Maarten Trompstraat-Esschestraat (voormalige gasfabriek) zijn diverse bodemonderzoeken verricht, teneinde aan te tonen dat de bodem ter plekke geschikt is voor woningbouw.

1 overzicht
bodemonderzoeken





Verkennd bodemonderzoek (3) Gildestraat.

Uit deze bodemonderzoeken is gebleken dat nader bodemonderzoek noodzakelijk was voor de volgende aspecten:

- het voorkomen van PAK in de bovengrond;
- een lichte olieverhoging in watermonsters;
- het voorkomen van een lichte verhoging van minerale olie in de bovengrond, terwijl in het grondwater benzeen en xylenen licht verhoogd aangetroffen werden.

1 bodemonderzoek

Gildestraat

2 idem

3 idem

Nader onderzoek (PAK) Gildestraat.

Uit de nadere bodemonderzoeken blijkt dat de PAK verontreiniging is ingekaderd. Aldus mag de verspreiding van de eerdere matige PAK-verontreiniging als gering verondersteld worden, wellicht is deze te wijten aan zeer lokale morsverliezen. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming, is in ieder geval geen sprake. Aldus zal er geen belemmering bestaan met betrekking tot de herontwikkeling van het terrein. Wellicht is het wel raadzaam om, wanneer het terrein bouwrijp gemaakt wordt, de zintuiglijke verontreinigde grond ter plaatse van B-01 te ontgraven en naar een grondreiniger af te voeren.



De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende streefwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer, de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

Nader onderzoek (olie en water) Gildestraat.

De eerder gemeten lichte verhoging aan minerale olie in B-01 wordt niet meer gereproduceerd, tijdens de bemonstering zijn in deze fase geen minerale oliën of vluchtige aromaten meer boven de streefwaarde gemeten. Verwacht wordt dat de eerdere lichte verhoging in verband staat met het aantreffen van een olie-/teerverontreiniging in de bovengrond, zie hiervoor ook het navolgende. Van een significante verontreiniging in de waterfase lijkt echter geen sprake.

Wel is in de bovengrond van B-01 een matige PAK-verhoging gemeten. Formeel betekent dit dat het vermoeden bestaat van de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan wordt gesproken indien minimaal 25 m³ grond tot boven de interventiewaarde is verontreinigd. In dat geval is een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming aan de orde.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt echter niet verwacht dat van een grootschalige of ernstige verontreiniging sprake is.

Wel wordt aanbevolen om een en ander via een (beperkt) fase 2-onderzoek na te gaan.

Verkenkend onderzoek Van Rijckevorselstraat/Esschestraat.

Uit het verkennend bodemonderzoek voor de locatie hoek Van Rijckevorselstraat/Esschestraat kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor woningbouw. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:



- in de grond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentratie aangetroffen;
- in het grondwater is chroom in een licht verhoogde concentratie aangetroffen. Deze vormt geen aanleiding om risico's te verwachten voor de volksgezondheid en het milieu. Van de overige onderzochte stoffen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de desbetreffende onderzoeken, die als losse bijlagen zijn bijgevoegd.

Onderzoek locatie Maurick college.

In het geval van beoogde vergroting van de uitbreidingsmogelijkheden van maatschappelijke voorzieningen is eveneens bodemonderzoek noodzakelijk. In casu betreft dit de fusie van het Maurickcollege met scholengemeenschap Elzenburg voorlopig voorzien van een aanduiding: studiegebied. Onderzoek is echter pas aan de orde wanneer voor dit gebied een planherziening wordt gemaakt.

Overige.

Voor de uit de geldende bestemmingsplannen stammende bouwtitels en voor die locaties waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw gerealiseerd kan worden, kan nu volstaan worden met een historisch bodemonderzoek (zoals Van Voorst tot Voorststraat, ter plaatse van het gebouw Schoonveld en het Versterplein). Het verkennende onderzoek levert geen beperkingen op voor de woningbouw mogelijkheden.

Terzake van onderwaterbodems is de zaak op orde. Zowel de Schoonveldsingel als de gracht van Lunet 5 is recent (2003) gesaneerd (klasse 4 baggerspecie).



Luchtkwaliteit.

Binnen het Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit zijn wettelijke grens- en richtlijnen vastgesteld voor de luchtkwaliteit, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit dient te worden gerapporteerd. In dit besluit is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.



Een gemeente met minder dan 40.000 inwoners dient de luchtkwaliteit binnen de gemeentegrenzen alleen in kaart te brengen en te rapporteren, indien er knelpunten te verwachten zijn inzake luchtkwaliteit. De gemeente Vught heeft minder dan 40.000 inwoners, maar verwacht wel een overschrijding binnen haar grondgebied als gevolg van de wegenstructuur.

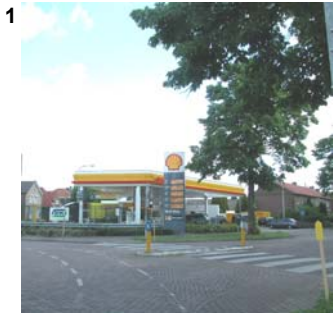
Ten aanzien van Schoonveld wordt de grenswaarde van stikstofdioxide op enkele locaties aan de N65 overschreden. De grenswaarde is het kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat op een bepaald tijdstip moet worden bereikt.

Daarnaast wordt in Vught op enkele wegvakken de grenswaarde van fijne stof voor de jaargemiddelde concentratie overschreden. Voor overschrijding van de hoeveelheid fijne stof geldt voorlopig dat berekende overschrijdingen alleen gerapporteerd dienen te worden. De invloed van de gemeente op het ontstaan van fijne stof is slechts zeer beperkt. Door het rijk zullen hiervoor maatregelen moeten worden genomen.

Een overschrijding van de grenswaarden betekent voor de gemeente Vught dat de jaarlijkse rapportageplicht blijft bestaan.

**1 zorg over de
luchtkwaliteit**





Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 3-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 3-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 50 m (zie toegesneden lijst, bij de voorschriften). In de huidige situatie veroorzaken de aanwezige bedrijven geen feitelijke hinder voor de woonomgeving.



Gelet op de aard en omvang van de bedrijven zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn. Daarnaast bieden de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.



In het bestemmingsplan Schoonveld zijn de volgende bedrijven aanwezig, onderscheidende naar de aard van hun milieucategorie:

- categorie 3:
 - Esschestraat 121 , benzinepomp-lpg;
 - Geerstraat 5a, metaalbewerking;
 - Helvoirtseweg 175, autohandel e.d.;
- categorie 2:
 - Helvoirtseweg 100, natuursteenbewerking;
 - Helvoirtseweg 159, autohandel e.d.;
 - Schoonveldsingel 14, drukkerij (leegstaand);
 - Theresialaan 50, autoparkeerterrein;
 - Theresialaan 111, automaterialenhandel e.d..

- 1 benzine-lpg
- 2 garage Helvoirtseweg
- 3 telecomcentrale
- Maarten Trompstraat

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

- categorie 2:
 - cafés, restaurants, snackbars, bars, detailhandel brood en banket, auto-onderdelen, wasserij, detailhandel in n.e.g., gasdrukregelingen, telecomcommunicatie, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, scholen voor beroepsonderwijs, sport-scholen, gymnastieklokalen en sociaal-culturele instellingen.



Transportwijze	norm IR "zone"	Norm GR "aandachtsgebied"
Weg	max 50 m	120 m (130 m)
Rail	max 50 m	200 m (4500 m)
water:		
- binnenvaart	max 50 m	800 m (> 5000 m)
- zeevaart	max 200 m	2000 m (> 10000 m)
buis:		
- aardgas	max 60 m	125 m (175 m)
- LPG	max 125 m	400 m (1000 m)
- oxisch gas	max 400 m	2000 m (4000 m)
Totaal	95% < 100 m	gemaximaliseerd tot 200 m



Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Ten aanzien van de veiligheid zijn geen wijzigingen te verwachten t.o.v. de huidige situatie. De bestemming spoorwegdoeleinden wordt niet opgenomen in dit plan maar in het plan: Centrum. Dit houdt desondanks in dat de elementen railverkeerslawaai en vervoer gevaarlijke stoffen qua zonering en wettelijke regeling relevant zijn voor Schoonveld.

Door de Nederlandse Spoorwegen wordt verwezen naar de Spoorwegwetgeving. Dit houdt in dat:

- op en ter weerszijde van de op de plankaart aangewezen spoorbaan de artikel 36 t/m 40 van de Spoorwegwet en artikel 15 RDHL van toepassing zijn;
- conform artikel 36 t/m 40 van de Spoorwegwet niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat mag worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet;
- conform artikel 15 RDHL het verboden is zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstaat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aan-

- 1 spoorlijn
2 tabel 4 "ruimtelijke consequenties" uit nota risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen





brengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 15 RDHL heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;

- ontheffingen en vergunningen, zoals hierboven genoemd, dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, Posbus 624, 5600 AP te Eindhoven.

Verder wordt door de Nederlandse Spoorwegen is tevens aandacht gevraagd voor de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de nota "risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie van VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit "rail" (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied van 200 m.

Plaatsgebonden risico spoor.

De wijk Schoonveld is globaal gezien gelegen tussen 2 spoortrajecten. Op grond van prognose vervoer gevaarlijke stoffen (gevalideerd door ProRail) blijkt uit berekening dat er voor de spoorlijn Tilburg-s'-Hertogenbosch geen 10^{-6} contour ligt. Voor het traject Eindhoven-s'-Hertogenbosch blijkt uit berekening dat er een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van 13 meter ligt, gemeten vanuit het midden van de buitenste 2 spoorstaven. Deze is verder niet van invloed op het plangebied.

Groepsrisico spoor.

Om de omvang van het groepsrisico te kunnen bepalen is feitelijk een uitgebreide inventarisatie van de personendichtheid van Schoonveld noodzakelijk. Een dergelijke inventarisatie is reeds voor het plan



Vught Noord uitgevoerd. Uit een vergelijking van de personendichtheid van Schoonveld en Vught Noord blijkt dat aangenomen mag worden dat Schoonveld een vergelijkbare personendichtheid heeft. Voor het groepsrisico kan hetzelfde als in Vught Noord geconcludeerd worden, namelijk dat op basis van de reserveringsgegevens en de huidige bebouwing het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft.

Buiten de reeds genoemde geluidzones en gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

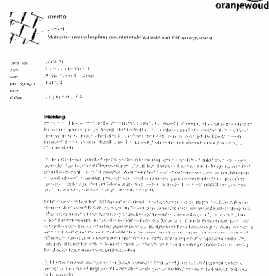
In Schoonveld is een begraafplaats aan het Loeffplein gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzoneering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald (het kerkhof achter de Theresialaan met 125 graven is door recente werkzaamheden nog maar moeilijk herkenbaar, maar nog wel aanwezig).

Op de hoek Esschestraat/Theresialaan is een LPG-tankstation gelegen. De minimumafstanden waaraan dit tankstation moet voldoen staan in het besluit externe veiligheid, zoals van kracht per 1 januari 2004.

Plaatsgebonden risico LPG:

Op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-5} (2007) en 10^{-6} (2010). De grenswaarden zijn vertaald in afstanden waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 25 m respectievelijk 80 m vanaf het vulpunt. Voor bovengenoemde situatie wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 10^{-5} omdat binnen de overeenkomstige afstand van 25 m 2 woningen zijn gelegen. Binnen de 10^{-6} contour (80 m) zijn 25 woningen gelegen.





Groepsrisico LPG:

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal verblijvende in de omgeving van een risicobron het slachtoffer worden van een ongeval. Zo een groepsrisico is niet aan te geven met risicocontouren, zoals bij plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek waarin het overlappen van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar.

Uit berekening van het groepsrisico voor de huidige situatie blijkt dat er een kleine overschrijding van de oriënterende waarden is berekend. De overschrijding treedt zowel in de nachtsituatie als in de gemiddelde etmaalsituatie op. Voor de dagsituatie ligt de curve voor het berekende groepsrisico net onder de gestelde norm. De berekening is ook uitgevoerd met de invoer van de gegevens uit het woningbouwproject Gildestraat. Uit de berekening blijkt dat door het bouwplan aan de Gildestraat de overschrijding van de oriënterende waarde niet toeneemt. Na sanering van het LPG-station is er in zijn geheel geen sprake meer van een overschrijding

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bouwen van de woningen aan de Gildestraat aanvaardbaar is. Dit is verder nader gemotiveerd in het memo "motivatie overschrijding oriënterende waarde van het groepsrisico" d.d. 27 januari 2004. Tot slot moet nog worden bepaald of er nog andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving spelen, die de personendichtheid in de periode tot april 2007 doen toenemen. Ten aanzien hiervan moet worden geconstateerd dat thans bij de gemeente, binnen een afstand van 160 m van het vulpunt, geen plannen aan de orde zijn die in deze periode opgeleverd worden.

Voor urgente gevallen waartoe dit LPG-station behoort bestaan een schadevergoedingregeling. Voor het toekennen van schadevergoeding moet door de vergunninghouder een verzoek worden ingediend. De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken. Het ministerie van VROM moet hiermee instemmen. De

1 memo

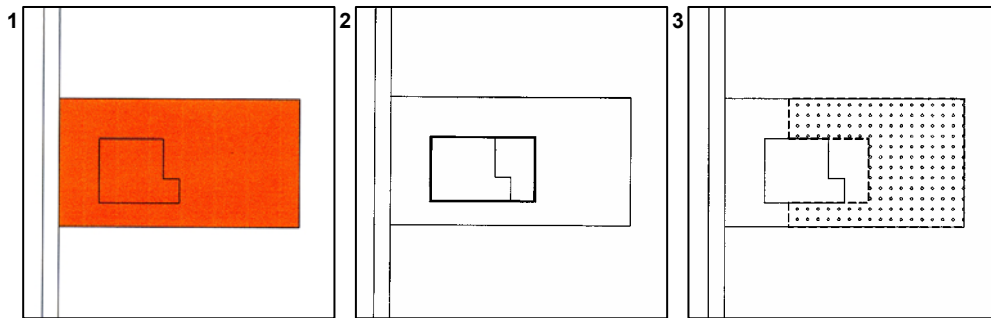
d.d. 27 januari 2004



schadevergoeding wordt op basis hiervan toegekend door het bevoegd gezag (gemeente) en betaald door het ministerie van VROM.

Het plangebied grenst aan de N65, een weg van groot belang voor het Brabants wegennet. In de toekomst moeten effecten op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor aanwonenden. Een vrijwaringzone (wettelijk geregeld) voorkomt dit soort potentiële conflicten. Bouwen binnen die zone is afhankelijk van de uitkomsten van het overleg met de wegbeheerder.





Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.

Het plan bevat ten aanzien van de toekomstige situatie alleen een verruimde bouwmogelijkheid voor individuele bouwwerken, meestal een woning en een reeks van praktische wijzigingsbevoegdheden.

Aantal, situatie en bereikbaarheid van de meeste gebouwen veranderen niet. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

Flexibiliteit in dit nieuwe bestemmingsplan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijbouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting.

Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijbouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit nog eens expliciet uit te sluiten. Ook vroeger was hier al geen ruimte voor aanwezig in oudere bestemmingsplannen, door het bestaan van de zogenaamde "antidubbeltelbepaling" in de voorschriften.

- 1 **bestemming**
- 2 **bouwwvlak**
- 3 **bijbouwvlak**

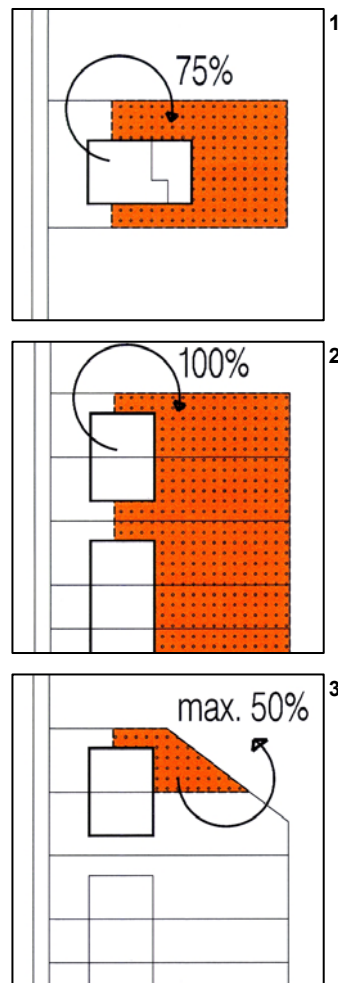


Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit van bijbouwen.

Binnen Schoonveld is, zoals gebruikelijk binnen oudere buurten en onder het regime van het hoofdzaakenplan, veel bijgebouwd. Op nogal wat percelen doet zich langzamerhand de stelling "overdaad schaadt" gevoelen. Het lijkt de gemeente Vught daarom alleszins redelijk uit te gaan van de regel nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf te bebouwen. In deze opvatting weet de gemeente zich geruggensteund door de nieuwe Woningwet.

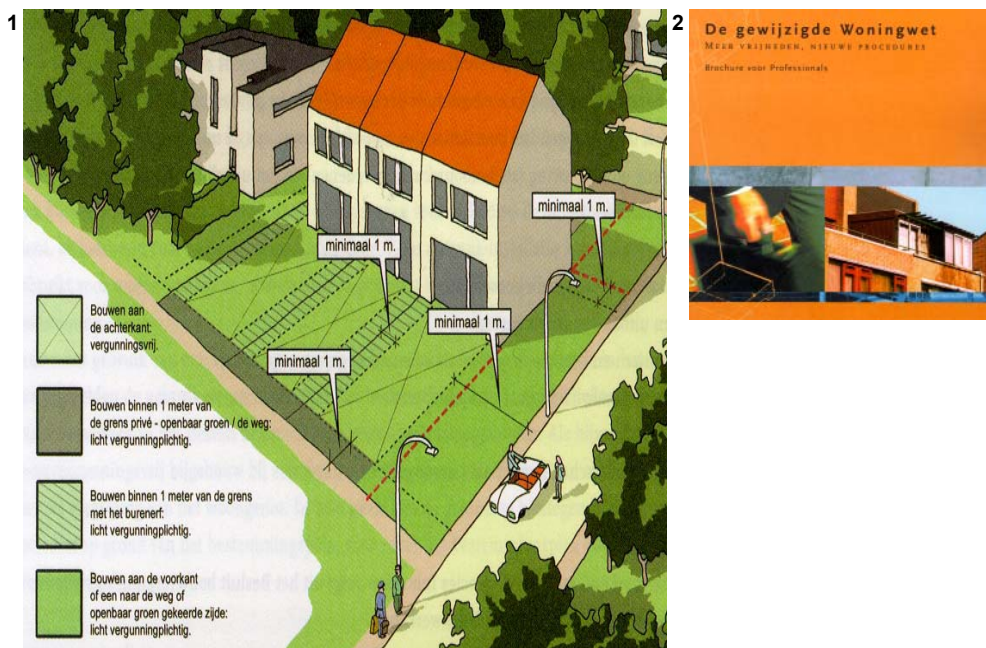
Deze laatste verliest haar directe werking wanneer er meer dan 30 m² mogelijk zou zijn op een perceel. Er bestaat dus vanuit de bestemmingsplanregeling behoefte aan verdere formulering van het beleid. Een stedenbouwkundige benadering, welke zich bewezen heeft bij doorrekening van bouwmogelijkheden in recente plannen, is: er mag evenveel aan bijbouwen gerealiseerd worden als de oorspronkelijke woning, op het moment van eerste oplevering, groot was, plus een reële toevoeging ter vergroting van (hedendaags) woongenot. De concrete consequenties per bouwperceel volgen uit de direct werkende voorschriften en plankaart.

Van een geheel andere orde is de staat waarin zich een en ander momenteel bevindt. Vanuit het oogpunt van brandveiligheid en welstand wordt ingezet op een deugdelijke staat en een verzorgd geheel.



- 1 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
vrijstaande woning
- 2 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
geschakelde woning
- 3 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
kleine percelen





Voor de duidelijkheid zijn vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten in de desbetreffende brochure in beeld gebracht en afgestemd op overige regels van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijden het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is, de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet gebracht, zoals voor:

- de voorgevelrooilijn;
- de omvang en plaats: zijerf en achtererf, en
- de te hanteren welstandstoets achteraf.

1 brochure gewijzigde

Woningwet

2 overzicht van

vergunningvrij bouwen

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld zoals ten aanzien van:

- consumentverzorgende beroepen;
- bedrijvigheid.

De insteek van de gemeente Vught is juist om woonbuurten een levendig geheel te laten zijn, waarin de buurten niet alleen veroordeeld zijn tot "slapen". Klein-schalige bedrijvigheid, aan-huis-gebonden beroepen en thuiswerkmogelijkheden worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel limieten gesteld qua omvang. Het uitsluiten van zaken als detail-handel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.



Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.

Hoe groot- of kleinschalig een woonbuurt ook is, er zal altijd wel een voorziening (van oudsher) aanwezig zijn. Dit kan zowel doordat een gebouw er voor gemaakt is (basisscholen), dan wel dat bestaande gebouwen, die hun functie verliezen, door hergebruik, opnieuw een betekenis krijgen voor de maatschappelijke infrastructuur van de buurt. Deze mogelijke dynamiek (wijzigingsbevoegdheid) bij grotere bouwwerken is onderdeel van dit geactualiseerd bestemmingsplan.

Naast gebouwde voorzieningen beschikt Schoonveld maar over een beperkt aantal speelvoorzieningen in de open lucht. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is beperkt voorhanden. Het opwaarderen daartoe van groen- en groen vallend onder verkeersbestemmingen behoort daarom altijd tot de mogelijkheden binnen dit plan.

Voor commerciële voorzieningen, zoals winkels, handel, dienstverlening en bedrijvigheid geldt een eigen dynamiek. Vanuit het oogmerk daarvoor de nodige ruimte te bieden, wordt gezorgd voor mogelijke functieverandering, die zich verdraagt met de woonomgeving. Dit ter voorkoming van leegstand. Gelet op de specifieke Vughtse huisvestingsproblematiek wordt enerzijds de mogelijkheid geboden om bij leegstand van commerciële voorzieningen over te gaan tot verbouw in meerdere wooneenheden.

Anderzijds is het wel zo dat onttrekking van (grotere) panden aan de woonfunctie, ten behoeve van uitsluitend beroepsuitoefening (kantoor of praktijkvestiging) niet mogelijk is, wanneer de woonbestemming niet gehandhaafd blijft. Dit ter voorkoming van verdringing van de woonfunctie in bepaalde delen van Schoonveld. In de lijn van het reeds jaren bestaande beleid van de gemeente Vught is de bovengrens voor de ruimte voor een aan huisgebonden beroep 50 m².



1



2



3

- 1 **Martinihal**
- 2 **patronaat e.o.**
- 3 **activiteitencentrum
Vught**





Op grond van de in het vorige hoofdstuk beschreven situatie in 2003 zullen op de aspecten historie, landschap, markante plekken, inrichting en bebouwing een aantal waardevolle zaken worden aangewezen als gebiedscriteria voor de Welstandsnota. Inherent aan deze analyse volgt het aanwijzen van verbeteringen.



Op grond van de Monumentenwet, aanwijzing van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn binnen voornoemd kader reeds gewaardeerd:

- Martinilaan, grafheuvel en solitair kruisbeeld;
- Aloysiuslaan 2 (gemeentelijk monument);
- Versterstraat, van Beresteijnstraat, Van Voorst tot Voorststraat en Marggraffstraat (beeldkwaliteit);
- Gildehof (potentieel gemeentelijk monument);
- School en Versterplein (bij station);
- lunet 5 met kerk, pastorie en kerkhof.



Voor herkenbaarheid, oriëntatie en leefbaarheid van het plangebied spelen de volgende onderdelen ook een rol, omdat deze meer integraal samenhangen met de eerder aangegeven gebiedscriteria:

- Helvoirtseweg, als aanlooproute naar het centrum en de daarmee samenhangende functiemenging;
- Theresialaan, als ontsluitingsroute met diverse kleinschalige bebouwing, bedrijfjes en winkels.

Daarnaast wordt zorggedragen voor behoud van de beeldkwaliteit van woningbouwcomplexen, karakteristiek voor de periode 1920–1940.

Hieraan worden in het kader van de Welstandsnota enkele in het bijzonder te beschermen waarden in geval van een hoog welstandniveau toegevoegd, te weten:

- kapplan, gevelindeling en materiaal-/kleurgebruik;
- perceelbreedte, schaal en maatvoering bedrijfspanden;
- reclame-uitingen en straatmeubilair;
- oriëntatiepunten zoals de Heilige Hart-kerk, de school (thans dependance van de Schalm met Versterplein) en afslag Rijksweg-West.

- 1 Theresialaan
- 2 Aloysiuslaan 2
- 3 Gildehof



Verbeteringen.

Als verbeterpunten in de buurt Schoonveld gelden de volgende binnenterreinen:

- achter Theresialaan;
- binnenterrein Gildestraat;
- terrein tussen Gogelstraat en Van Miertstraat;

Daarnaast zal in relatie tot het Welstandsbeleid (per 1 juli 2004) een gebied binnen Schoonveld worden aangewezen met een groter aantal richtlijnen voor de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau en zal ten aanzien van het park Eikenheuvel bovendien de aanwezige beplanting uitgangspunt zijn voor verbetering van de beeldvorming naar de N65.

Ontwikkelingen.

Ten tijde van de planvoorbereiding is sprake van de volgende initiatieven:

- uitbreiding Maurickcollege, samen met scholengemeenschap Elzenburg;
- woningbouw Gildestraat;
- herbestemming school aan de Van Voorst tot Voorststraat;
- woningbouw hoek Esschestraat-Van Rijckevorselstraat;
- herbestemming cultureel centrum Schoonveld;
- woningbouw aan de Martinilaan (op het plantsoen).

Wanneer deze initiatieven worden getoetst aan de hand van deze bestemmingsplanactualisatie kunnen ze zonder uitzondering worden opgenomen in het nieuwe plan.

Afhankelijk van het tijdstip en de behoefte van realisatie van die plannen wordt mogelijk een anticipatieprocedure gevoerd of vindt vergunningverlening plaats door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna beschreven.



Planwijziging.

Specifieke wijzigingsbevoegdheden zijn toegekend aan die locaties waarvan redelijkerwijze verwacht mag worden dat ze binnen afzienbare tijd, doch minimaal binnen de planperiode (10 jaar) tot stand zullen komen. De gebieden zijn duidelijk herkenbaar op de plankaart aangegeven.

Algemene wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan. Het schema verduidelijkt de mogelijkheden.

bestemming								
van	naar	wonen	detailhandel	dienstverlening	horeca	maatsch. doel.	kantoor	bedrijven
detailhandel		•		•			•	
dienstverlening		•	◦				•	
horeca		•	◦	•			•	
maatsch.doeleinden		•						
kantoor		•		•				
bedrijven		•						
bedrijven toegesn.		•						•

◦ = niet binnen aanloopgebied Helvoirtseweg

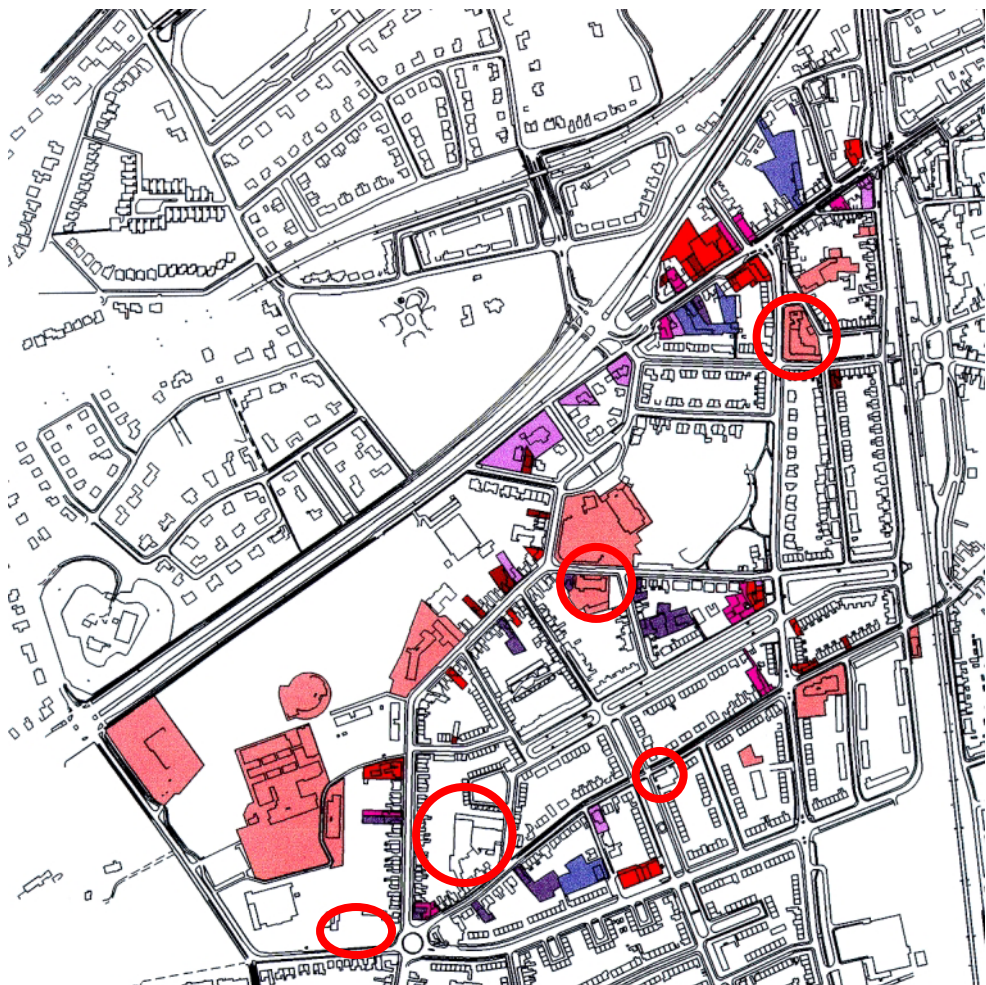
Daaraan ligt het volgende beleid ten grondslag:

- wonen in een woonbuurt is een logische wijziging;

Voor het overige is onderlinge uitwisseling mogelijk volgens het schema, met dien verstande dat:

- voor het aanloopgebied van de Helvoirtseweg, tussen afslag van de N65 en het spoor, de beperking geldt dat er geen nieuwe detailhandel en horeca mag worden toegevoegd, omdat de parkeerbalans reeds in de bestaande situatie is verstoord;
- meer horeca in de woonwijk van Schoonveld niet wenselijk wordt geacht, omdat reeds voldoende horecavoorzieningen binnen de gemeente aanwezig zijn;
- wijziging van bedrijfsdoeleinden toegesneden in bedrijven, alleen mogelijk is naar bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met milieuwinst (dus minder omgevingshinder).





Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.

Op bovenstaand kaartje zijn de ontwikkelingen in de vorm van specifieke wijzigingen naar wonen, voor 5 gebieden, (rood omcirkeld) aangegeven. Op de plankaart is hiervoor geen specifieke aanduiding opgenomen.

1 ontwikkelingen en planwijzigingen

Naast deze specifieke wijziging, om reeds bekende ontwikkelingen binnenkort aan te vangen, is er sprake van een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functiewijziging van diverse bestemmingen, geen wonen zijnde.

Dit kan op die plaatsen waar een gekleurd vlak is aangeduid. De aard van de verandering valt te ontlezen aan de hiernaast afgebeelde matrix.





Nieuwbouw Gildestraat.

De drie bedrijven op de locatie aan de Gildestraat zijn aangekocht door de woningstichting “De Kleine Meierij”. Deze bedrijven worden gesaneerd en ter plaatse wordt woningbouw gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in 11 appartementen en 16 grondgebonden woningen met de daarbij behorende infrastructuur. Uit de toelichting van de architect blijkt het volgende:



De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een straatje met een “dorps” karakter, wat uitkomt op een hofje. Er is gekozen voor een smal straatje met langsparkeren, afgewisseld met bomen. Het langsparkeren benadrukt de wandwerking van het straatje. De kop van het hofje wordt gevormd door een appartementengebouw.



Dit appartementengebouw is al vanaf de Gildestraat zichtbaar, zodat het ook ruimtelijk meedoet vanaf de ontsluitingsweg. De woningen worden voorzien van eenzelfde type dak. Dit versteekt het “hofjesgevoel”. Door de entrees van de hoekwoningen op de kop te situeren, ontstaat er ook daar een levendige wand.

De woningen sluiten met hun schaal en vormgeving aan bij de omgeving. In de Gildehof één laag met een zadeldak en de overige bebouwing twee lagen met een kap. Door de woningen een gebroken dak te geven, dat vanaf laag één naar de zolder loopt en de derde laag terug te leggen, ontstaat er een vriendelijk beeld.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een tweerichtingsweg. Daarnaast wordt er tevens een aparte langzaam verkeersontsluiting gerealiseerd. Voor het gebied is een parkeernorm gehanteerd van 1,3 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op 38 parkeerplaatsen, waarvan er twee aan de Gildestraat worden gerealiseerd.

Het bouwplan is in dit bestemmingsplan vertaald.

- 1 **vogelvlucht Gildestraat**
- 2 **entree Gildestraat**
- 3 **appartementencomplex
Gildestraat**



Nieuwbouw hoek Esschestraat/van Rijckevorselstraat.

Ter plaatse van de parkeerplaats hoek Esschestraat/van Rijckevorselstraat is door de woningstichting "Ons Bezit" een bouwplan ontwikkeld op basis van het vigerende bestemmingsplan, voor de bouw van 12 appartementen met parkeergarage. De parkeerplaatsen die door het bouwplan komen te vervallen worden daarom niet gecompenseerd. De huidige inrichting van de omliggende wegen voorziet in voldoende mate in parkeergelegenheid. Voor het appartementencomplex zelf wordt in parkeren voorzien door de parkeergarage.

De locatie kan aangemerkt worden als een stads- en dorpsvernieuwinglocatie. Bij het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met zuinig ruimtegebruik, duurzaam en energiebewust bouwen en is zorggedragen voor een integraal toegankelijk en sociaal veilige omgeving. Gelet op de ligging en de afstand tot de voorzieningen is hier sprake van een locatie die geschikt is voor zowel jongeren als ouderen. Om die rede zijn de plattegronden multifunctioneel en levensloop bestendig.

Het bouwplan is ruimtelijk gezien een blikvanger binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Enige accentuering op deze hoek is aanvaardbaar, zeker gelet op het brede straatprofiel van de Esschestraat en de van Rijckevorselstraat. Het appartementencomplex is een gebouw in vier lagen met een halfverdiepte garage. Het gebouw loopt af naar de bestaande woonbebouwing in twee bouwlagen. De eerste bouwlaag volgt de bestaande rooilijn, de bovenliggende bouwlagen overschrijden de rooilijn van 0 tot 5,5 á 6 m. Men kan daardoor onder het gebouw doorkijken.

Het bouwplan is in deze vorm in het bestemmingsplan opnieuw bestemd. Voor de realisering van de parkeergarage is een verbijzondering opgenomen onder artikel 7, lid B, onder d3.



1

2



3



- 1 maquette bouwplan
- 2 noordgevel bouwplan
- 3 westgevel bouwplan



Verbijzonderingen.

In grote lijnen worden veel bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden in dit plan. Dit geldt vooral voor die zaken die qua aard en schaal in deze woonbuurt passen of gerekend worden tot een aanloopgebied, zoals de Helvoirtseweg, tussen de afslag van de N65 en het spoor.

Voor de volgende bedrijven geldt echter dat een meer toegesneden beheer moet voorkomen dat conflicten met de omgeving ontstaan, vanwege de gevoeligheid van milieueffecten en uitstraling van de huidige activiteiten, of wanneer bij de nodige dynamiek niet vanzelfsprekend een vergelijkbaar bedrijf of inrichting op die plaats terug kan komen.

Bekendheid met de situatie ter plaatse en analyse van de situatie heeft de gemeente doen besluiten tot de toegesneden bestemming op de plaats van:

- Geerstraat 5a – smederij;
- Helvoirtseweg 100 – natuursteenhandel;
- Helvoirtseweg 159 – garagebedrijf;
- Helvoirtseweg 169 – garagebedrijf;
- Nieuwe Heikantstraat 26 – transportbedrijf.

In ieder geval is bestaande situatie gerespecteerd en is milieuhygiënisch of qua Wet Milieubeheer uitgegaan van verdere toepassing van het ALARA-principe bij actualisering van de diverse vergunningen. Dus kan er worden uitgegaan van het blijven verbeteren van de situatie uitgaande van de meest moderne techniek (milieu en productie).



Uitvoering.

Om tot actualisering te kunnen komen zijn opnieuw de belangen van zakelijk rechthebbenden en nutsbedrijven geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot de volgende zoneringen en bijbehorend ruimtebeslag voor:

- Essent;
- waterleiding;
- gasdrukregelstations;
- motorbrandstoffenverkoop punt (lpg).

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- railverkeerslawaaï,
- wegverkeerslawaaï en
- industrielawaaï

relevant in het kader van Schoonveld. Daarbij kan geconstateerd worden dat nergens sprake is van saneringssituaties.

Wel zijn een aantal eerder gevormde maatregelen, als afscherming en isolatie aan de orde. In de Van Miertstraat wordt in 2003 een isolatieproject uitgevoerd. Ook zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Eindhoven 400 m;
- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Tilburg 300 m;
- Rijksweg (N65) 400 m (buitenstedelijk);
- Helvoirtseweg 200 m (binnenstedelijk);
- Martinilaan 200 m (binnenstedelijk).

Ten behoeve van nieuwbouw- en wijzigingsbevoegdheden is het vooraf vereiste akoestisch respectievelijk bodemonderzoek verricht en als bijlage beschikbaar.

Handhaving.

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie is daarmee gelegaliseerd op een enkele uitzondering na. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen worden middels aanschrijving voor vaststelling van het plan gewraakt.



Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.

Om goede regels te kunnen maken moet men eerst begripsbepalingen hebben. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanvoorschriften gebezigd. Waar nodig is de toevoeging "ter verduidelijking" bij wijze van toelichting in de tekst opgenomen, ter vergroting van het lezersgemak. Let echter op, begripsbepalingen bevatten nooit bouw- of gebruiksregels.

Om voor de burger geen misverstanden met de nieuwe Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met de Woningwet. Dit is gebeurd door het overnemen van definities/begripsomschrijvingen of door de relatie ermee nadrukkelijk aan te geven.

Bestemmingsplanvoorschriften zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Vught heeft daar een bedoeling mee. Enigszins formeel gezegd luidt die voor de diverse bestemmingen als volgt:

“Ter verwezenlijking van de in de voorschriften beschreven woondoeleinden wordt het volgende beleid gevoerd”:

Wonen.

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 35%



en ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via vrijstelling en met gelijke maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan.

4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

8. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep/ingraving ontsloten worden.

9. voor garageboxen in aparte complexen wordt een aparte bestemming gekozen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen auto's stallen en niets anders is het uitgangspunt.



Wonen en mantelzorg.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een vrijstellingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.

Ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

Om geen discussie te krijgen over woningcontingenten, wordt de vrijstaande bijbouw van een koppelteken met de bestaande hoofdbouw voorzien. De juridische betekenis is dan: "bouwvlakken behorende tot één woning".



Bedrijven.

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
3. naar de wijk Schoonveld toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is. Een aantal bedrijven wat een maatje te groot is, maar zich wel geschikt heeft in de omgeving zonder overlast, is in een toegesneden bestemming vervat (BD(t)).
4. eerder genoemde lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden. Dit geldt niet voor toegesneden bedrijven, die moeten via een wijziging herbestemd worden, om een betere inpassing in de omgeving te krijgen.

Overige bestemmingen.

Detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn zaken die goed passen in Schoonveld, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie bij detailhandel verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar. Het daarvoor geldende beleid is in een matrix samengevat. Meer horeca is echter niet gewenst, omdat de gemeente een duidelijk horecabeleid voert, waarbij concentratie voorop staat, hetgeen bij onderlinge verschuiving in Schoonveld nooit het geval is.



Voorgenomen beleid rond maatschappelijke voorzieningen.

Met de aanduiding van een studiegebied rond het Maurickcollege geeft het gemeentebestuur te kennen dat binnen de planperiode al meegewerkt zal worden aan uitbreiding bij het college en het wooncomplex van Viataal (aan de Theresialaan). Op dit moment zijn de plannen nog niet zodanig concreet dat ze kunnen worden gepresenteerd. Derhalve is de bestaande toestand op de plankaart geregeld (park, garageboxen, wonen en groen).

De aanstaande veranderingen zullen via een reguliere planherziening, met de daaraan ten grondslag liggende onderbouwing van de noodzaak en de zorgvuldige weging van belangen van omwonenden, tot stand komen.

Park, water en groen.

De bestemming Park heeft een tweeledig beleidsdoel. Enerzijds moet de groene uitstraling van de kern Vught richting N65 gegarandeerd en versterkt worden. Anderzijds is voor de ter plaatse gevestigde instellingen in de toekomst soms een verbrede taakstelling weggelegd. Daar wordt fysiek dan de nodige ruimte voor geboden, mits geen aantasting van monumentale beplanting het gevolg is. Een wijzigingsbevoegdheid lijkt voldoende zekerheden te bieden naar het oordeel van het gemeentebestuur. Samen met de bestemming groenvoorzieningen leidt dit tot het volgende:

1. park, groen, water en daarvan deeluitmakende monumentale beplanting, zoals van belang in de welstandsnota, zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Vught, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgevingkwaliteit gegarandeerd blijven.

2. park, groen, water en monumentale beplanting zijn omgevingscriteria voor de Welstandsnota van de gemeente.



Functionele zaken.

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals sportvoorzieningen, verkeersruimte, begraafplaatsen, water en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot deze herinrichting (van verkeersruimte en ook groen) is wel aan inspraak (Awb) onderhevig.

Stedenbouwkundig beeld.

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota vervaardigd.

In die nota is sprake van gebiedscriteria. Deze gebiedscriteria zijn in de bestemmingsplantoelichting als waardevolle omgevingskenmerken beschreven. Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen worden situering, bouwmassa, gevelindeling (bij monumenten en karakteristieke complexen (van na 1940) en kapvorm getoetst op het voorkomen in de Welstandsnota en het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Vijverhof.

Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.



De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het schuiven met de situering binnen een marge van 5 m moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

Tot slot.

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Vught tot uitdrukking dat een aantal voorschriften van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot vrijstelling en wijziging, overgangsbepaling, strafbaarstelling en citeerbepaling.



Toelichting op de voorschriften en de plankaart

Algemeen.

Een drietal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanvoorschriften van de gemeente Vught:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- het “model bestemmingsplan” gemeente Vught;
- de nieuwe Woningwet 1-1-'03.

De ordening van voorschriften is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven inleidende bepalingen en algemene bepalingen aanvullend nodig.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen in 2-lagen en bijbouwvlak bouwen in 1-laag).

De introductie van vergunningvrij bouwen, zoals in de gewijzigde Woningwet opgenomen blijft overeind, alleen geeft dit bestemmingsplan gedetailleerde duidelijkheid over waar de voorgevelrooilijn is gelegen en hoe de welstandstoetsing achteraf van vergunningvrije bouwwerken verloopt om excessen te kunnen bestrijden.

Artikelsgewijs.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- doeleindenomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden waar bouwvlak, bijbouwvlak en overige zaken;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de onbebouwde grond;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;
- nadere eisen, voor zover aan de orde.



W	woondoeleinden
GB	garageboxen
BD	bedrijfsdoeleinden
BD(+)	bedrijfsdoeleinden toegesneden
BS	benzinstation
D	detailhandel
Dd	dienstverlening
H	horecadoeleinden
M	maatschappelijke doeleinden
S	sportdoeleinden
K	kantoor
P	park
V	verkeersdoeleinden
B	begraafplaats
G	groenvoorzieningen
Nuts	nultvoorzieningen
Water	water

bestemmingen

Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.

Het raadplegen van een bestemmingsplan is geen alledaagse aangelegenheid voor de burgers. Daarom heeft de gemeente Vught de intentie om de benodigde informatie zo eenvoudig mogelijk over te brengen. Gekozen is voor het principe: "de burger moet grotendeels kunnen zien wat mag (de regels)".

De nadruk van de informatie ligt dan ook op de plankaart, juridische teksten zijn immers vaak minder gemakkelijk te lezen. Toch mag men als burger niet nalaten ook naar de voorschriften te kijken. Plankaart en voorschriften vullen elkaar aan en vormen één geheel.

De kleur op de plankaart, het belangrijkste.

Stel u wilt iets weten over uw pand of stuk grond, of misschien wel over iets van een ander. Als men zich afvraagt wat daar mag, dan gaat het eigenlijk om twee dingen, namelijk:

- hoe mag het gebruikt worden, en
- wat kan er gebouwd worden.

De kleur op de plankaart biedt uitkomst over de functie van het perceel. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt wat er (niet) mag of kan.

Die mogelijkheden gelden dan voor iedereen. De gemeente ziet er op toe dat er geen overtredingen van die (gebruiks)regels plaatsvinden. Maar daarover is al gesproken onder handhaving.

Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.

De belangrijkste vraag is dus gesteld. Het mogelijk gebruik is helder, meestal is dat wonen. Daar valt heel veel onder, want de gemeente Vught is van mening dat het te ver gaat zich te bemoeien met uw gezinssamenstelling of de indeling van uw huis (mits de Woningwet niet wordt overtreden).

Een aan huisgebonden beroep mag men zonder meer uitoefenen. Er gelden wel maten voor de ruimte die

1 legenda in kleur



daarvoor gebruikt wordt, 35% en ten hoogste 50 m² is de regel. Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (vrijstelling). De gemeente kijkt of de omvang en de invloed op de omgeving niet storend is.

Daarvoor zijn normen opgesteld. Het is in uw eigen belang om deze goed na te kijken in het plan. Ze gaan over milieuhinder, parkeren en uitstraling (hoe iets er uit ziet).

Bouwmogelijkheden en vergunningen.

Stel dat een en ander kan, bij wonen zal dit het vaakst voorkomen. Meestal wil men snel weten hoe groot iets mag zijn. Naarmate het bestaande bebouwing betreft, die men aan wil passen naar eigen behoeften en inzichten, wordt die vraag steeds belangrijker.

Om die vraag eenvoudig te kunnen beantwoorden is er altijd een dikke contour getrokken om die plaatsen die bebouwd mogen worden. Die dikke lijn vormt het bouwvlak waarbinnen de belangrijkste bebouwing, het huis (hoofdgebouw), moet staan of al staat. Meestal bestaat het huis, hoofdgebouw, uit twee lagen met kap, uitzonderingen daargelaten.

In bestaande situaties is het bouwvlak al geheel bebouwd (behalve bij vrijstaande woningen) en moet voor uitbreiding of voor gebouwtjes in de tuin gekeken worden naar het bijbouwvlak. Dit is het gestippelde vlak, naast en achter het bouwvlak. Hierin is voldoende ruimte om aan de hedendaagse bouwplannen uitvoering te geven. Hoeveel ruimte dit is, is per situatie anders en vergt enig rekenwerk.

Blijft men binnen de uitkomsten van het rekenwerk en verder aangegeven maten, dan kan men al snel een vergunning krijgen.



Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.

Hoe groot mag men bouwen? Die vraag is eenvoudig te beantwoorden met de plankaart in de hand.

Binnen de dikke lijnen mag alles volgebouwd worden, in 2 lagen, tenzij anders aangegeven. Vrijstaande woningen profiteren hier het meest van. Daarom mag in het vlak met de stippeltjes, het bijbouwvlak, maar 75% van de omvang van het bouwvlak worden bijgebouwd, in één laag.

Door het oppervlak binnen de dikke lijnen op te meten en dit te vermenigvuldigen met 75%, is het aantal te bebouwen m²'s binnen het bijbouwvlak bekend. Doorgaans staan binnen dit vlak al bouwwerken. Die m²'s aan bebouwing moeten van het totaal aantal nog te bebouwen m²'s worden afgetrokken, ook al is dit sinds kort vergunningsvrije bebouwing of bouwmogelijkheid. Dat wat uiteindelijk overblijft is een aantal m²'s dat nog ten hoogste aan bebouwing in het bijbouwvlak gerealiseerd mag worden.

Bij blokken van twee of geschakelde woningen bedraagt het percentage bebouwing in het bijbouwvlak 100% van het bouwvlak. Hier is immers uitbreiding in twee lagen moeilijker in verband met de burens. Dus wordt dit gecompenseerd door een (verhoudingsgewijs) groter oppervlak aan bebouwing in één bouwlaag toe te staan.

In de meeste gevallen houdt men tuin genoeg over en is er niets aan de hand. De gemeente vindt echter en de Woningwet bepaalt dit ook, dat nooit meer dan 50% van het bijbouwvlak (stippeltjesvlak) bebouwd mag worden.

Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.

Door het meestal ontbreken van een bijbouwvlak, bij andere bestemmingen dan wonen, is rekenwerk bijna overbodig. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven.



Kijken op de plankaart.

Bij het lezen van de kaart speelt de voorgevelrooilijn een belangrijke rol voor de wijze van bebouwing. De definitie ervan in artikel 1, onder 62, geeft aan dat de voorgevelrooilijn samenvalt met de bouwgrens en de grens van het bijbouwvlak.

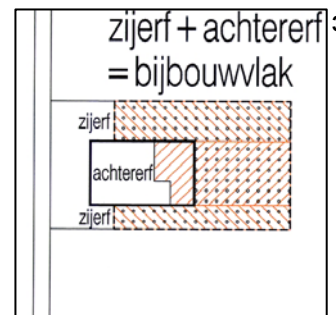
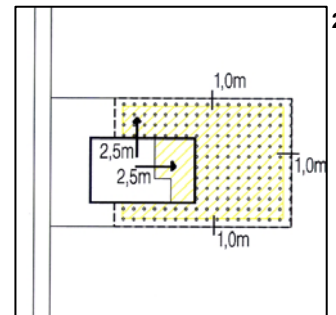
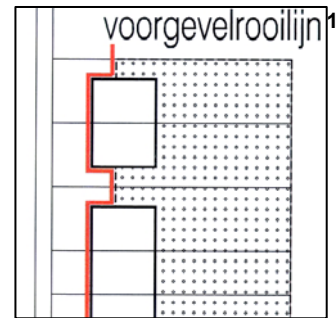
De consequentie hiervan is dat:

- er geen overschrijding bij het bouwen mogelijk is, behalve van nader genoemde erkers en luifels (zie artikel 7, lid B, onder d1);
- er geen vergunningvrije bouwwerken voor de bouwgrens en bijbouwgrens aan de straatzijde mogelijk zijn, met uitzondering van die op het voorerf, die krachtens de Woningwet mogelijk zijn;
- ook vergunningvrije bouwwerken, 1 meter achter de voornoemde bouwgrenzen, getoetst kunnen worden aan welstandeisen.

Het hoofdgebouw, in veel gevallen de woning, gezien wordt op de omvang bij de eerste oplevering van het gebouw, dus op de datum van het gereedkomen. Aan die oorspronkelijke omvang wordt een redelijke en praktische uitbreiding toegevoegd: "streckende tot vergroting van het woongenot". (terminologie uit de nieuwe Woningwet).

Voor de vrijstaande woningen ziet men dat dat ongeveer 5 meter is, waardoor het bouwblok zo'n 12 tot 14 meter diep wordt. In principe mag in twee lagen worden gebouwd, maar bij blokken van twee en bij geschakelde woningen geldt de restrictie dat die uitbreiding geen "hinder" moet opleveren voor de buurman, dus daar mag onder de noemer van het bijbouwvlak, slechts in één bouwlaag worden gebouwd.

Voor andere bouwwerken dan woningen is hetzelfde principe van toepassing, met dien verstande dat de hoeveelheid bebouwing is afgestemd op de behoefte en de wijze waarop is omgegaan met het belang van de burens bij de plaatsing van de gebouwen. Meestal is alleen een bouwvlak aangegeven.



- 1 voorgevelrooilijn
(kan verspringen)
- 2 ruimte vergunningsvrij
bouwen
- 3 begrenzing erf
(achter- en zijerf)
tevens bijbouwvlak



Bijlagen bij de voorschriften.

Bij de voorschriften zijn twee bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2 overzicht monumenten;

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van Schoonveld. Het betreft hierbij, op grond van de ontstaansgeschiedenis, slechts een incidenteel bedrijf. Er is daarbij geen aanleiding, laat staan mogelijkheid, daarop een beleidswijziging door te voeren. Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven (vrijstelling) is een extra beperking opgelegd, waarbij de afstand van de milieu-invloed de 30 m niet te boven gaat. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.

Bijlage 2 geeft middels foto's een beeld van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden welke bescherming behoeft.



Haalbaarheid

De financiële haalbaarheid.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn twee grootschalige ontwikkeling voorzien, namelijk de locatie Gildestraat en locatie hoek Essche-straat/van Rijckevorselstraat.

De locatie Gildestraat is aangekocht door woningstichting De Kleine Meierij en wordt door deze stichting ontwikkeld. De gemeente Vught heeft een verzoek ingediend voor een financiële bijdrage uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) van de Provincie Noord-Brabant. In het kader van deze aanvraag is het exploitatietekort ten laste van de gemeente Vught bepaald op € 671.268,00. Dekking van dit tekort vindt plaats door de provinciale ISV-bijdrage ad € 335.634,00 en een gemeentelijke bijdrage in de vorm van een financiële compensatie van vanaf 2003 betaalde omzetbelasting uit het BTW-compensatiefonds en een netto bijdrage. Deze nettobijdrage bestaat uit reeds bestede (en door gemeente betaalde) kosten, het budget Stedelijke Vernieuwing uit de begroting 2003 en een door de raad beschikbaar gesteld bedrag uit de algemene reserve.

Inmiddels is de provinciale bijdrage toegekend op 23 december 2003 en is hiermee de exploitatie volledig sluitend. De gemeente Vught neemt de gronden bestemd voor openbare doeleinden af van de woningstichting.

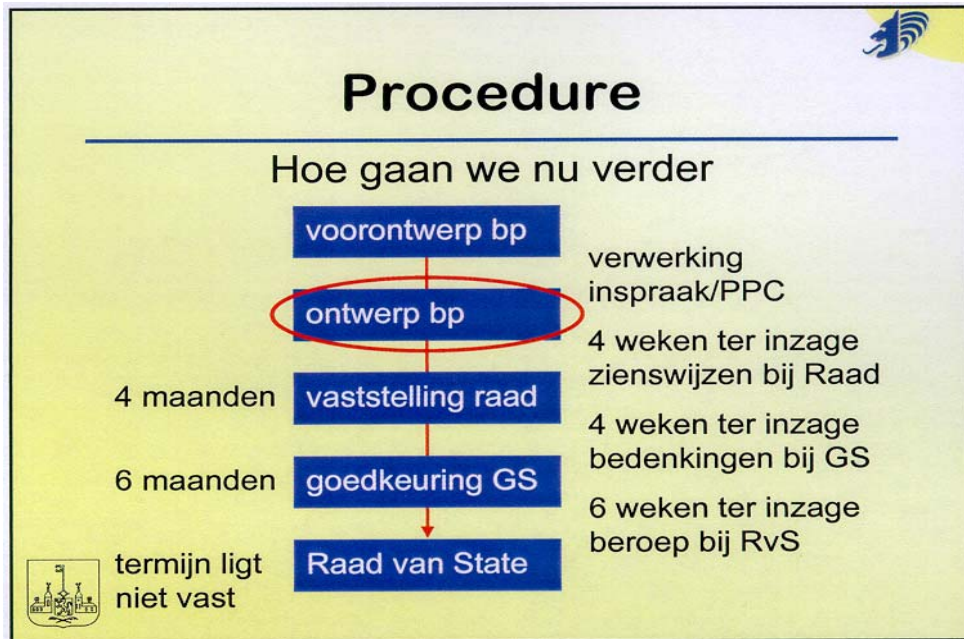
Voor het bouwplan op de hoek Esschestraat/van Rijckevorselstraat staat de woningstichting Ons Bezit garant.

Maatschappelijke haalbaarheid.

In het kader van artikel 6a WRO wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zullen in het hoofdstuk "procedure" nader aan de orde komen.



1



De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS
- 3^e ter inzage legging (goedgekeurd plan).

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenking (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PPC-overleg.

Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap De Dommel is op d.d. 2 april 2003 per brief aangeschreven met het verzoek haar belangen voor het bestemmingsplan kenbaar te maken. In haar reactie van d.d. 22 april 2003 heeft het Waterschap aan wat voor het bestemmingsplan van belang is. Het betreft zowel een inventarisatie van het rioolstelsel, als van het aanwezige oppervlaktewater. Daarnaast wordt door het Waterschap verwezen naar het waterplan van de gemeente Vught. Hierin is het beleid ten aanzien van water voor de gemeente Vught verwoord.

Gezien het feit dat het de regeling van de bestaande situatie betreft en er geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van grootschalige woningbouw zijn voorzien heeft er geen vervolgoverleg plaatsgevonden. Aan het verzoek om alle watergangen en sloten weer te geven wordt om praktische reden niet tegemoet gekomen, mede omdat het belang van deze kleinschalige voorzieningen niet in het geding is. Deze watergangen en sloten vallen onder bestemmingen zoals groen, verkeer e.d.

Op dinsdag 3 februari heeft er een vervolg overleg met het Waterschap plaatsgevonden, naar aanleiding van de brief van 15 augustus 2003 (reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Schoonveld) en naar aanleiding van de opmerkingen van de PPC over de watertoets.



Concrete aanleiding van de opmerking over de watergangen en de zaksloten was het ontbreken van een aanduiding van de verbinding tussen de vijverpartijen en de spoorloot. Deze verbinding ligt buiten het plangebied Schoonveld. Belangrijker is echter de opmerking dat sprake is van een beheersplan en de waterkundige voorzieningen volgens plankaart en voorschriften binnen diverse bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. De watertoets is alleen van belang voor nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen en zpp-procedures.

Gemeente en Waterschap blijken in deze niet van mening te verschillen. Het Waterschap zou in het vervolg graag in het vroegste stadium kennis nemen van een voorontwerp bestemmingsplan zodat de PPC voor de beoordeling van het bestemmingsplan op de hoogte kan zijn van de opvattingen van het Waterschap. Bestudering van het plan is bovendien alleen beoordeeld op afstand, zonder de noodzakelijke kennis van het gebied.

Wat betreft de aanleg van de fietstunnel onder de N65 heeft de gemeente uitgelegd dat sprake is van een afzonderlijk bestemmingsplan, met afzonderlijke bespreking van de waterhuishoudkundige gevolgen.

Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 19 november 2003 (vergadering 11/03). Het advies, vervaardigd door de PPC en de dienst REW, alsmede de reactie van de gemeente is op de volgende pagina's weergegeven.

In het kader van het vooroverleg zijn ook reacties ontvangen van diverse instanties. Deze reacties zijn eveneens voorzien van een gemeentelijke reactie. Een korte samenvatting van de reacties van deze instanties en de gemeentelijke reactie hierop zijn ook op de volgende pagina's weergegeven.



Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZENDEN

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/24 15, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

10. DEC 2003

Ons kenmerk : nr. 931792/961246
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven
Bijlagen : --
Datum : 18 december 2003
Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan
"Schoonveld"

Het college van burgemeester en
wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT

nr. : 1734-212 class: 1734-212

ontv.: 22 DEC. 2003 ovr: --

af: VROK kopie: 75

medew: --

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de provinciale Dienst REW van 27 oktober
j.l., behandeld in haar vergadering van 19 november 2003. De behandeling heeft geleid tot de
volgende opmerkingen.

De commissie is met de dienst van mening dat de in het dienstadvies genoemde aspecten
aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In aanvulling op hetgeen in het
dienstadvies staat vermeld wijst de commissie u op het volgende.

De commissie wil graag verwijzen naar de opmerkingen die door het Waterschap De
Dommel zijn gemaakt in het kader van zowel dit voorontwerp bestemmingsplan als die voor
de langzaamverkeerstunnel onder de N65. De adviezen in het kader van de watertoets en de
effecten van de langzaamverkeerstunnel zijn niet meegenomen. De commissie adviseert om
de gemaakte opmerkingen in overleg met het Waterschap alsnog te verwerken in dit plan.
(Cat. II)

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie
drie categorieën.

Bij categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen
onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat
de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.
Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde
plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,


mr. drs. E.J.A.M. de Groot

PPC81/931792ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening,
de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers
van diverse ministeries, de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.



Dienst Ruimte Economie en Welzijn

Het college van burgemeester
en wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

VERZONDEN

29. OKT 2003

GEMEENTE VUGHT
nr: 03.7872 class: -1.731.212

ontv.: 31 OKT. 2003 ovb:

afd: VROM kopie: *Werk. v. Leen*

medew:

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Voorontwerp-bestedingsplan 'Schoonveld'

Datum

27 oktober 2003

Ons kenmerk

931792/949930

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M. Greidanus

Afdeling

Ruimtelijke Ordening

Telefoon

073-6812371

Fax

073-6123610

Bijlage(n)

-

E-mail

mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 15 juli 2003, ontvangen op 28 juli 2003, heeft u de Provinciale Planologische Commissie verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Schoonveld". De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 19 november 2003.

Hierbij ontvangt u het advies van de Dienst REW. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de Provinciale Planologische Commissie, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid. Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te reageren dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, postbus 90.151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch. Het PPC-secretariaat zal in dat geval uw brief tevens doorgeleiden naar onze dienst.

Planbeschrijving

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Vught is er op gericht om de verouderde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied te actualiseren. Dit is het eerste plan in een voorgenomen reeks van actualisering.

Het plangebied Schoonveld ligt vrij centraal in Vught, tussen de spoorwegen van 's-Hertogenbosch naar Tilburg en Eindhoven. Het gebied bestaat uit een meer gemengd gebied rond de aanloop naar het centrum in het noorden van het plangebied en uit woongebieden die in de jaren 30 en de jaren 60 zijn ontstaan. Bestaande functies worden positief bestemd. Alleen bij de Gildestraat wordt al rekening gehouden met verdwijning van de inmiddels aangekochte bedrijven. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (voor ca. 28 woningen).

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Opmerkingen

Wij spreken onze waardering uit voor de heldere, integrale opzet en de leesbaarheid van het plan. Wij hebben de in het plan gelegde bestemmingen en regelingen niet beoordeeld op detailniveau. U bent in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor een juiste doorvertaling van het voorgenomen beleid. Met betrekking tot een drietal aspecten hebben wij een opmerking:

Datum

27 oktober 2003

Ons kenmerk

931792/949930

LPG-tankstation

Op de hoek van de Esschestraat/Theresialaan ligt een tankstation met daarbij tevens de verkoop van LPG. In de plantoelichting zijn de minimum afstanden waaraan op basis van bestaande regelgeving, het besluit LPG tankstations Milieubeheer en de integrale nota LPG, moet worden voldaan. Het beleid inzake externe veiligheid is de laatste tijd sterk in ontwikkeling. Zo heeft de minister van Vrom in april 2002 diverse overheden schriftelijk verzocht zoveel mogelijk rekening te houden met en te anticiperen op de ontwerp AMVB 'milieukwaliteitseisen externe veiligheid'. De consequenties van deze regeling voor de bestaande LPG vestiging is ondermeer afhankelijk van de zogenaamde doorzet van de LPG-voorziening. Inmiddels is recentelijk eveneens door VROM een saneringsregeling voor bestaande LPG stations bekend gemaakt, die tegelijkertijd met de invoering van de AMVB van kracht zal worden. De gemeente wordt verzocht in de plantoelichting aan te geven op welke wijze de 'nieuwe' regelgeving van invloed is op de LPG-voorziening van het tankstation binnen het plangebied (Cat. II).

Watertoets

Uit de plantoelichting blijkt niet of er in dit stadium overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden. De resultaten van dit overleg dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen (Cat. II).

Uitvoerbaarheid

Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid (o.a. Gildestraat), zoals bedoeld in artikel 12, lid 2a Bro'85, ontbreekt. Vooralsnog gaat de Dienst er van uit dat het onderzoek met een positief resultaat heeft plaatsgevonden. De toelichting van het plan dient ter zake te worden aangevuld (Cat. II).

De dienst kan instemmen met dit plan en adviseert u het plan met in acht name van verder de hierboven genoemde opmerkingen verder in procedure te nemen.

Als gevolg van het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit dienstadvies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.



Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk,
omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

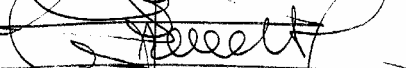
Datum

27 oktober 2003

Ons kenmerk

931792/949930

namens de Dienst Ruimte Economie en Welzijn,



hoofd bureau Noordoost,
afdeling Ruimtelijke Ordening,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraeds



Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan Schoonveld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft het college van B&W het voorontwerp op en omstreeks 24 juli 2003 voor overleg toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Provinciale Planologische Commissie (brief van 27 oktober 2003);
2. Ministerie van Defensie (brief van 31 juli 2003);
3. Inspecteur RO;
4. Ministerie van EZ, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 4 augustus 2003);
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief van 27 augustus 2003);
7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brieven van 28 juli 2003 en van 11 augustus 2003);
9. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling (brieven van 7 oktober 2003 en van 22 oktober 2003);
10. Pro Rail (brief van 26 september 2003);
11. Waterschap De Dommel (brief van 13 augustus 2003).

Voorts is het voorontwerp – ter kennisneming – toegezonden aan:

- * de Ondernemersvereniging MKB Vught;
- * de Horecavereniging Vught;
- * de Woningstichting Ons Bezit te Vught.

In het navolgende zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Na elke reactie volgt een standpuntbepaling van het college van B&W. Tevens is aangegeven van welke instantie geen reactie is ontvangen.

1. Provinciale Planologische Commissie (brief van 27 oktober 2003).

De PPC heeft omtrent het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd van de provinciale dienst REW (Ruimte, Economie en Welzijn).

De dienst REW spreekt haar waardering uit voor de heldere, integrale opzet en de leesbaarheid van het plan.

Reactie van het college van B&W: is blij met deze opmerking, omdat met de herziening van bestemmingsplannen in het kader van het project Grootschalige Bestemmingsplanherziening wordt beoogd plannen te ontwikkelen volgens een eenduidige en heldere methodiek, die voor de inwoners van de gemeente Vught goed te lezen zijn.

Met betrekking tot een drietal aspecten heeft de dienst een opmerking:

1°. LPG-station.

De gemeente wordt verzocht in de plantoelichting aan te geven op welke wijze de nieuwe regelgeving met betrekking tot de "milieukwaliteitseisen externe veiligheid" van invloed is op de LPG-voorziening van het tankstation op de hoek van de Esschestraat/Theresialaan;

Reactie van het college van B&W: in het Besluit externe veiligheid, zoals dat naar verwachting uiterlijk april 2004 in werking zal treden, staan minimumafstanden, waaraan het tankstation moet voldoen.

Op basis van dit besluit moet worden voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10-5 (2007) en 10-6 (2010). De grenswaarden zijn vertaald in afstanden waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 25 meter respectievelijk 80 meter vanaf het vulpunt. Voor bovengenoemde situatie wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 10-5 omdat binnen de overeenkomstige afstand van 25 meter 2 woningen zijn gelegen. Binnen de 10-6 contour (80 meter) zijn 25 woningen gelegen.

Voor inrichtingen met gevaarlijke opslag zal een urgentieprogramma worden opgesteld. Het LPG-station valt hier onder. Voor het toekennen van schadevergoeding moet door de vergunninghouder een verzoek worden ingediend. De hoogte van deze schadevergoeding wordt bepaald door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken. Het ministerie van VROM moet hiermee instemmen. De schadevergoeding wordt op basis hiervan toegekend door het bevoegd gezag (de gemeente) en betaald door het ministerie van VROM.

De hindercirkels op de plankaart (80 en 25 meter) hebben betrekking op individueel risico, hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan expliciet als zodanig is vermeld. In verband met het aspect externe veiligheid is door een externe adviseur, het bureau Oranjewoud, een analyse uitgebracht over de oriënterende waarde van het groepsrisico. Deze analyse is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2°. Watertoets.

Uit de plantoelichting blijkt niet of in dit stadium overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden. De resultaten van dit overleg dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie van het college van B&W: het waterschap De Dommel is bij brief van 2 april 2003 verzocht om haar belangen in verband met het bestemmingsplan kenbaar te maken.

In haar reactie van 22 april geeft het waterschap aan wat voor het bestemmingsplan van belang is. Het betreft zowel een inventarisatie van het rioolstelsel als van het aanwezig oppervlaktewater. Daarnaast verwijst het waterschap naar het waterplan van de gemeente Vught. Hierin is het beleid ten aanzien van water verwoord.

Omdat het bestemmingsplan een regeling inhoudt voor de bestaande situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van woningbouw zijn voorzien, anders dan door inbreiding, door toepassing van wijzigingsbevoegdheid, heeft in eerste instantie geen vervolgoverleg plaatsgevonden. Het vervolgoverleg heeft plaatsgevonden op dinsdag 3 februari 2004.

Zievoor de resultaten van dit vervolgoverleg de reactie van het college van B&W op de reactie van de PPC.

3°. Uitvoerbaarheid.

Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid (o.a. Gildestraat), zoals bedoeld in artikel 12, lid 2a Bro 'Bro ontbreekt. Vooralsnog gaat de dienst REW er van uit dat het onderzoek met een positief resultaat heeft plaatsgevonden. De toelichting van het plan dient ter zake te worden aangevuld.

Reactie van het college van B&W: het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Als zodanig zijn er geen directe kosten aan het plan verbonden. In afwijking van het voorontwerp bestemmingsplan Schoonveld voorziet het ontwerp bestemmingsplan in de ontwikkeling van twee bouwplannen; voor het binnenterrein achter de Gildestraat en op de hoek van de Esschestraat/Van Rijkevorselstraat.

Bij het plan Gildestraat maakt bespreking van het facet Uitvoerbaarheid deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouw- en woonrijp maken geschiedt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. De exploitatie is kostendekkend, mede door het beschikbaar stellen door de gemeenteraad bij besluit van 3 juli 2003 van een gemeentelijke bijdrage ad € 185.000, en met inachtneming van een daadwerkelijke toekenning van de gevraagde provinciale bijdrage in het kader van de ISV-bijdrage, die maximaal 50% bedraagt van het gemeentelijk nadelig saldo ad € 671.268, derhalve maximaal € 335.634. Deze subsidie is op 23 december 2003 door de provincie toegekend zodat de financiële uitvoerbaarheid van het project verzekerd is. De uitvoerbaarheid wordt voorts gegarandeerd door contractuele afspraken tussen de gemeente Vught en woningstichting De Kleine Meierij enerzijds, die betrekking hebben op levering van gronden en de ISV-bijdrage, en afspraken tussen de woningstichting en de kopers van de geplande woningen.

Voor realisering van het plan Esschestraat/Van Rijkevorselstraat levert de gemeente de benodigde grond aan de Woningstichting Ons Bezit. De woningstichting zal garant staan voor de uitvoering van het bouwplan.

De toelichting van het bestemmingsplan zal met deze informatie worden aangevuld.

De Planologische Commissie is van mening dat de in het dienstadvies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In aanvulling op hetgeen in het dienstadvies staat vermeld wijst de commissie op het volgende.

De commissie verwijst naar de opmerkingen die door het waterschap De Dommel zijn gemaakt in het kader van zowel dit voorontwerp bestemmingsplan als die voor de langzaamverkeerstunnel onder de N65. De adviezen in het kader van de watertoets en de effecten van de langzaamverkeerstunnel zijn niet meegenomen. De commissie adviseert om de gemaakte opmerkingen in overleg met het Waterschap alsnog te verwerken in dit plan (Cat.II).

Reactie van het college van B&W:

Tijdens het vervolgoverleg met het waterschap De Dommel is het volgende gebleken:

- * *concrete aanleiding van de opmerking over de watergangen en de zaksloten was het ontbreken van een aanduiding van de verbinding tussen de vijverpartijen en de spoorloot; deze verbinding ligt buiten het plangebied Schoonveld;*
- * *bij het bestemmingsplan Schoonveld is sprake van een beheersplan; waterkundige voorzieningen kunnen binnen diverse bestemmingen worden gerealiseerd; het belang van het waterschap is hiermee gewaarborgd;*
- * *belangrijk is dat gemeente en waterschap in het vroegste stadium van de ontwikkeling van een bestemmingsplan overleg met elkaar voeren, zodat de PPC vóór de*

beoordeling van het bestemmingsplan op de hoogte kan zijn van de opvattingen van het waterschap;

- * *wat betreft de aanleg van een fietstunnel onder de N65: het betreft hier een afzonderlijk bestemmingsplan, met afzonderlijke bespreking van de waterhuishoudkundige gegevens.*

2. Ministerie van Defensie (brief van 31 juli 2003).

Deelt na bestudering van het voorontwerp mee dat hierbij geen militaire belangen zijn betrokken. Wenst de gemeente succes met de uitwerking van het plan.

3. Inspecteur RO.

Geen reactie ontvangen.

4. Ministerie van EZ, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 4 augustus 2003).

De ROB heeft een adviserende rol in de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen en zal op die wijze de archeologische aspecten in het bestemmingsplan op een later moment beoordelen.

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft vooralsnog geen reden tot het maken van op- of aanmerkingen.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief van 27 augustus 2003).

1^e. Nieuwbouw stadhuis in Jagersbosch.

Het is in tijd gezien niet eens zo lang geleden, dat er de nodige discussie was over de afbraak van een van de zo kenmerkende monumentwaardige instituten in Vught. Inmiddels is daar niets kenmerkends of iets van allure voor in de plaats gekomen, terwijl dat wel een van de argumenten was waarmee de sloop van Eikenheuvel werd gerechtvaardigd.

De dienst geeft dan ook in overweging om te bestuderen of de geplande nieuwbouw van het stadhuis niet beter in het Jagersbosch kan worden gerealiseerd dan aangeplakt tegen het monument aan de Lekkerbeetjenlaan, waarover door de dienst eerder advies is uitgebracht.

Reactie van het college van B&W: waarschijnlijk is met de Lekkerbeetjelaan de Leeuwensteinlaan bedoeld.

Uitgaande van de gekozen relatie met de centrumontwikkeling waren aanvankelijk voor het nieuwe gemeentekantoor twee locaties in beeld: de locatie Secretaris van Rooijstraat/Raadhuisstraat (voormalige politiebureau) en de locatie Raadhuispark, in de directe omgeving van het oude, monumentale raadhuis. Gekozen is voor de tweede locatie: de locatie van het voormalige politiebureau.

Voor een plaats van het gemeentekantoor is gekozen, omdat het centrum een impuls nodig heeft om haar aantrekkelijkheid te behouden. Een centrale huisvesting van de

gemeentelijke dienstverlening leidt tot betere service aan de inwoners van Vught en mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomende gemeentekantoren.

De nieuwe locatie voor het gemeentekantoor valt overigens buiten het bestemmingsplangebied.

2°. Bestemming Regina Coeli.

Op het terrein van Regina Coeli staat het taleninstituut aangegeven als Maatschappelijke doeleinden, hetgeen volgens de dienst op een vergissing berust.

Reactie van het college van B&W: Maatschappelijke doeleinden worden in het bestemmingsplan gedefinieerd als doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties. Het traditionele onderscheid tussen bijvoorbeeld scholen, kerken en buurthuizen is los gelaten. Hiervoor is gekozen om de discussie over de ruimtelijke inrichting van "bijzondere gebouwen" los te maken van discussies in concrete gevallen over passende voorzieningen.

3°. Bestemming H. Hartkerk aan het Mr. Loeffplein.

Hoewel de dienst onderschrijft, dat het zeer kenmerkende gebouw aan het Mr. Loeffplein behouden dient te blijven, geeft de dienst nadrukkelijk in overweging ook andere functies dan alleen wonen mogelijk te maken in dit massieve bouwwerk. *Reactie van het college van B&W: zoals onder onze reactie, onder 2° aangegeven zijn meerdere functies binnen de gegeven bestemming Maatschappelijke doeleinden mogelijk.*

4°. De uiteenzetting over de mogelijkheid van uitbreiding van woningen in het licht van de nieuwe Woningwet is buitengewoon helder.

Reactie van het college van B&W: het college is blij met dit compliment en vertrouwt er op dat de inwoners van Vught deze uiteenzetting eveneens als helder ervaren.

7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen,

8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brieven van 28 juli 2003 en van 11 augustus 2003).

Deelt in de eerste brief mee dat beleidsmatige opmerkingen bij voorkeur via de PPC worden ingebracht en opmerkingen in verband met beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur bij voorkeur separaat met de gemeente worden afgehandeld.

Deelt in de tweede brief mee dat de opmerkingen, die in een eerdere fase aan de gemeente zijn toegezonden (brief van 16 april 2003) in het voorontwerpplan zijn overgenomen.

Constateert dat met name het artikel in de planvoorschriften aangaande de "Bouwgrens verkeersdoeleinden (vrijwaringszone)" een uitstekende weergave is van de doelstelling van deze zone.

Adviseert de gemeente, ter verduidelijking van het hoe en waarom van dit voorschrift, ook in de toelichting de wenselijkheid van de vrijwaringszone kort aan te geven. Dit kan bijvoorbeeld in de paragraaf Verkeers- en vervoersstructuur die begint op pagina 20.

Denkt daarbij aan een tekst met de volgende strekking:

"Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de rijksweg N65. Deze autoweg heeft een belangrijke functie binnen het Brabants wegennet. Om de N65 nu en in de toekomst haar functie te kunnen laten vervullen en de overlast van externe effecten op de leefomgeving te beperken is in de voorschriften een bouwgrens verkeersdoeleinden opgenomen. Daarmee

wordt het bouwen binnen de zone direct grenzend aan de N65 gekoppeld aan overleg met de wegbeheerder.”

Reactie van het college van B&W: in de toelichting komt de vrijwaringszone ter sprake in de paragraaf Milieubescherming, veiligheid en andere zones (bladzijden 41 en 42).

9. Nederlandse Spoorwegen (brieven van 7 oktober 2003 en van 22 oktober 2003).

Volgens de eerste brief geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In de tweede brief wordt aangegeven dat er twee instanties geïnteresseerd zijn in bestemmingsplanwijzigingen, ieder van uit een andere betrokkenheid:

- * NS Nederlandse Spoorwegen, als verantwoordelijke voor de exploitatie van stations, stationsomgevingen en nabij gelegen gronden;
- * Pro Rail, als verantwoordelijke voor aanleg, beheer en onderhoud van railinfrastructuur.

Reactie van het college van B&W: beide instanties worden voortaan geconsulteerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Zie vervolg.

10. ProRail (brief van 26 september 2003).

1^e. Spoorwegwetgeving.

In de toelichting dient de volgende tekst opgenomen te worden:

- a. Op en ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven spoorbaan zijn de artikel 36 t/m 40 Spoorwegwet (Stb. 1875, 67) en artikel 15 RDHL (Reglement dienst hoofd- en lokaalspoorwegen) van toepassing.
 - b. Conform artikel 36 t/m 40 mag niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet.
 - c. Conform artikel 15 RDHL is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstaat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 15 RDHL heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen.
 - d. Ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder sub b en c, dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven.
- Reactie van het college van B&W: de spoorwegwetgeving, zoals die van toepassing is op gronden die bij ProRail in beheer zijn, is van toepassing op de gronden in het plangebied binnen de Bouwgrems spoorwegdoeleinden, zoals aangegeven op de plankaart. De voorschriften bevatten, in verband met de verwijzing naar bestaande wettelijke regelingen, een verbod om binnen Bouwgrems te bouwen of werken of werkzaamheden uit te voeren, in strijd met de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat. De toelichting bij het bestemmingsplan vormt geen zelfstandig toetsingscriterium bij het beschikken op aanvragen om bouw- en aanlegvergunning dan wel repressieve sancties en kan om deze reden worden*

gemist. Bij ontheffingen en vergunningen kan gebruik worden gemaakt van de door ProRail verstrekte informatie.

2^e Externe veiligheid.

In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven of uitbreidingsmogelijkheden nabij de spoorweg mogelijk zijn. Tevens ontbreekt onderzoek met betrekking tot externe veiligheid om na te gaan of wijzigingen al dan niet mogelijk zijn.

ProRail verzoekt de gemeente alsnog onderzoek te doen naar externe veiligheid, uitgaande van de juiste vervoersaantallen gevaarlijke stoffen.

Reactie van het college van B&W: de voorschriften in artikel 2, lid 4, vermelden dat de aanwezigheid van het spoor leidt tot inachtneming van een onderzoekszone van 0 tot 50 meter voor individueel risico, waarbinnen alleen mag worden gebouwd conform de nota "isico-normering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie van VROM en een aandachtsgebied van 0 tot 200 meter voor groepsrisico, uit de as van het dichtst bijzijnde spoor.

Binnen dit aandachtsgebied, vanwege een specifieke risicosituatie, sprake zijn van beperkingen met betrekking tot de mogelijke bebouwingsdichtheid van nieuwe kwetsbare bestemmingen. De bebouwingsdichtheid dient hier door middel van een risicoberekening te worden bepaald.

3^e Geluid.

In het bestemmingsplan wordt informatie over het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs 1987) gemist. Voor wat betreft geluid is het Bgs van toepassing op ontwikkelingen op en rond de spoorwegen die op de bij het Bgs behorende zonekaart staan vermeld. Deze zonekaart geeft aan elke spoorweg een geluidszone die de betekenis heeft van een aandachtsgebied. De zones hebben een breedte die kan variëren tussen 100 en 1200 meter ter weerszijden van de spoorweg. Voor alle geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er binnen de zone iets verandert. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of, en zo ja waar en in welke mate, de geluidsniveaus ten gevolge van deze ontwikkelingen de grenswaarden worden overschreden en dus maatregelen noodzakelijk zijn.

ProRail verzoekt de gemeente aan te geven of er binnen de geldende zone al dan niet geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Zo ja: aan te geven of deze bestemmingen akoestisch gezien mogelijk zijn. Indien van toepassing verneemt ProRail graag welke voorzieningen getroffen worden.

Het Bgs is per 1 september 2003 gewijzigd. Ook voor Vught zijn de zonebreedtes gewijzigd.

Reactie van het college van B&W: informatie over het Besluit geluidhinder spoorwegen ontbrak inderdaad in het voorontwerp bestemmingsplan, zoals dat is toegezonden aan de overleginstanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In augustus/september 2003 is in opdracht van het college een akoestisch onderzoek ingesteld. Op 16 september 2003 is het rapport Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Schoonveld" uitgebracht.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Veranderingen binnen het plangebied kunnen slechts worden geëffectueerd via wijzigingsbevoegdheid. Per "nieuwe situatie" is in het rapport de maximaal toelaatbare geluidbelasting aangegeven, gedifferentieerd naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Aan het rapport zijn schema's toegevoegd met daarop aangegeven de contourlijnen van de



voorkeursgrenswaarde wegverkeer en railverkeer en de maximaal te ontheffen grenswaarden.

In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat de zonebreedtes ingevolge het Bgs zijn gewijzigd.

11. Waterschap De Dommel (brief van 13 augustus 2003).

- 1°. Gegevens over de waterhuishouding op de plankaart.
Op de plankaart is de afvoer van het oppervlaktewater vanuit de lunet 5 en de Schoonveldsingel richting de spoorsloot niet aangegeven. Verder ontbreken de watergangen en zaksloten binnen het plangebied. Deze gegevens moeten worden aangegeven op de plankaart, zodat een beter beeld ontstaat van de waterhuishouding.
- 2°. Onder de N65, nabij de kruising met de Martinilaan/Bréautélaan, zijn plannen om een fietstunnel aan te leggen. Hierover is reeds overleg gevoerd met het waterschap wat betreft de waterhuishoudkundige gevolgen. In het bestemmingsplan ontbreekt dit onderwerp.

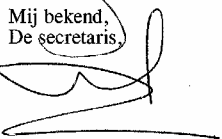
Reactie van het college van B&W: zie de reactie op het advies van de PPC op de bladzijden 2 t/m 4 van dit verslag.

Het college van B&W besluit:

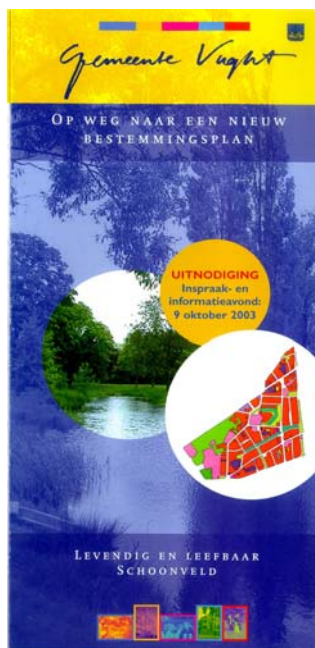
1. het bestemmingsplan Schoonveld aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
2. het aangepaste bestemmingsplan Schoonveld in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 27 januari 2004

Mij bekend,
De secretaris.



mr. drs. A.P.M. ter Voert



1

Inspraak.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 18 september 2003 gedurende 4 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners van Schoonveld een inspraakbrochure verspreid. Op donderdag 9 oktober 2003 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 50 belangstellenden bezocht.

Op de inspraakavond zijn 9 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 21 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakbrochure en het eindverslag van de inspraakprocedure zijn op deze en de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.

1 inspraakbrochure



de toekomst wordt het ook mogelijk deze plankaart thuis, via internet, te raadplegen.

Nieuwbouwplannen, komen die er nog?

De buurt Schoonveld kent helaas geen open plekken voor nieuwbouwwoningen. In de toekomst zijn er wellicht mogelijkheden voor nieuwbouw op een plek waar gesloopt wordt, of waar bedrijfsbebouwing vervangen kan worden door woningen. De mogelijkheid voor planwijzigingen wordt daarom wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

in de buurt te hebben, zoals een huisarts, een halve roep openbaar vervoer, een school of een speeltuin. In het huidige bestemmingsplan worden de aanwijzingen voor woonwoningen allemaal een plaats gekregen.

Mooie plekken behouden
Schoonveld is niet in één dag veranderd. Daarom treft u er architectuur aan uit diverse periodes. Soms is er behoefte om die te behouden en te beschermen. Er wordt dan gekozen naar de samenhang met de omgeving: wat mag er in het totale beeld wel en niet veranderen? Daar zorgt de commissie Welstand van de gemeente voor. Het is niet alleen de maatschappelijke behulpzaam is als het gaat om veranderingen. De commissie Welstand helpt de gemeente bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan, door criteria te bedenken om te kijken of een ontwerp past bij de cultuurhistorie. Denk bijvoorbeeld aan Lanet V en de woningbouw uit de jaren '30: unieke plekken in Vught, die iedere buurt een eigen gezicht geven!

De inspraakavond wordt gehouden in het gebouw van de Brandweer en BOR, Kettingweg 7a in Vught. De avond start om 20.00 uur en duurt tot 22.00 uur

Inleiding

Tijdens de periode van inspraak heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om zijn of haar reactie kenbaar te maken over het plan.

Ontvankelijkheid.

De inspraakreacties zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

* * * * *

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer W. van Laarhoven (wethouder Ruimtelijke Ordening), mevrouw Spijkers en de heren van der Elst, Jansen en Croonen (ambtelijke medewerkers). Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heren van Ekert en Weekers. Circa 50 belangstellenden. Zie bijgevoegde presentielijst.

Wethouder Van Laarhoven heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseurs en gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal een verslag van deze inspraakavond ontvangen.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het bestemmingsplan Schoonveld te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 18 september j.l. ter inzage. Vanaf deze datum heeft eenieder vier weken de gelegenheid om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven. Vanavond kan mondeling worden gereageerd.

De wethouder licht toe, dat het bestemmingsplan Schoonveld vooral een beheersplan is. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Daarop zijn uitzonderingen, zoals het plan voor woonbebouwing in de Gildestraat, het uitbreidingsplan voor het Maurickcollege en het plan voor woonbebouwing in de Esschestraat. hoek Van Rickevorselstraat.

De gemeenteraad heeft besloten de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Vught en Cromvoirt te herzien. Deze plannen zijn veelal sterk verouderd en moeten worden

aangepast. Daarna komt het bestemmingsplan Buitengebied aan de beurt, dat overigens nog vrij actueel is (1997).

Vóór de pauze zal de heer Van der Elst een algemene toelichting op het bestemmingsplan Schoonveld geven. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreacties op het plan te geven.

Op vrijdag 10 oktober is er een inloopdag. Deze inloopdag is bedoeld voor het stellen van specifieke vragen over het eigen perceel of het geven een persoonlijke toelichting op het bestemmingsplan. Daartoe kan men een afspraak maken met de externe adviseur, de heer Van Ekert.

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de presentatie van het bestemmingsplan worden de volgende inhoudelijke vragen gesteld:

1. Vraag: waarom is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het Shell-benzinestation?
Antwoord: op grond van het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid, dat op of omstreeks 1 januari 2004 in werking zal treden, ontstaat een saneringssituatie voor inrichtingen met gevaarlijke opslagen, waaronder ook het Shell-benzinestation valt. Over de aanpak van deze saneringssituatie valt op dit moment niets te zeggen, omdat het Rijk zekerheid moet bieden ten aanzien van de schadevergoedingsregeling.
2. Vraag: de arcering van de school aan de Van Voorst tot Voorststraat is nu groter dan de huidige bebouwing. Betekent dat, dat het gearceerde gebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, volledig met woningen kan worden bebouwd?
Antwoord: invulling van een te wijzigen bestemming onderwerp is van nader overleg. Een en ander is niet op korte termijn te verwachten. Het is niet de bedoeling dat daarvoor in aanmerkende locaties volledig worden volgebouwd.
3. Vragen: hoeveel tijd is gemoeid met een wijzigingsprocedure? Zijn er concrete plannen voor wijziging van de bestemming aan het Versterplein?
Antwoorden: de duur van een wijzigingsprocedure hangt mede af van het aantal bezwaren tegen het voornemen tot wijziging van de bestemming. Globaal moet je rekenen op drie tot zes maanden, vanaf het moment van de aanvraag.
Voor wijziging van de bestemming aan het Versterplein bestaan geen concrete plannen.
4. Vraag: volgens het bestemmingsplan kun je de bestemming Bedrijfsdoeleinden wijzigen in Woondoeleinden. Kan het omgekeerde ook?
Antwoord: onderscheid moet worden gemaakt tussen een aan huis gebonden beroep en een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf. Het aan huis gebonden beroep is toegestaan bij wijze van recht, hoewel daaraan wel voorwaarden zijn verbonden.
Met het traditioneel ambachtelijke bedrijf zit het anders. Dat kan niet zomaar, althans niet bij wijze van recht.
5. Vragen: kan de bestemming Detailhandel ook worden gewijzigd? Gaat de gemeente een actief beleid voeren om detailhandel te weren?
Antwoorden: de bestemming Detailhandel kan inderdaad worden gewijzigd.
Wijziging is mogelijk in Woondoeleinden, Dienstverlening of Kantoor. De dienstverlening dient te passen in een woonwijk, dus geen baliefunctie, en dient aan de woonfunctie ondergeschikt te zijn.
De gemeente niet van plan is detailhandel te weren.
6. Vraag: hoe zit het met strijdige situaties? Worden die nu gelegaliseerd?

Antwoord: de gemeente is niet uit op “beloning van slecht gedrag uit het verleden”. De bestaande situatie is maatgevend voor het bestemmingsplan en wordt vastgelegd, behoudens grote afwijkingen. De gemeente is bij de inventarisatie geen gekke dingen tegen gekomen die handhavingsacties noodzakelijk maken. Voor zaken die niet kunnen worden gelegaliseerd geldt het overgangsrecht.

7. Vraag: welke wijzigingsmogelijkheden zijn er in verband met aan huis gebonden beroep? Is het bijvoorbeeld mogelijk de garage om te bouwen tot kapsalon?
Antwoord: het is nuttig is aan de beantwoording van deze vragen een afzonderlijke paragraaf te wijden, die als bijlage aan het verslag van deze inspraakavond wordt gehecht.
In het algemeen bestaat er een grote maatschappelijke behoefte om de beschikbare ruimte zo flexibel mogelijk te kunnen gebruiken.
8. Vraag: (naar aanleiding van de mededeling, dat binnen het bijbouwvlak slechts in één laag mag worden gebouwd): mag je ook de hele tuin onderkelderen, met een klein bijgebouw boven de grond? Mag een zwembad?
Antwoord: het antwoord op de eerste vraag luidt ontkennend. In principe is een kelder mogelijk, maar bouwvoorschriften gelden ook ondergronds, dus geen onderkeldering van de hele tuin.
Een zwembad dient niet te worden gezien als kelder.
9. Vraag: wat is het verschil tussen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijfsdoeleinden toegesneden?
Antwoord: het verschil tussen deze categorieën heeft te maken met het verschil in milieubelasting. Bij Bedrijfsdoeleinden heb je te maken met bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2. Een nieuw bedrijf binnen deze categorieën is toegestaan. Bij Bedrijfsdoeleinden toegesneden moet je denken aan een zwaardere categorie. Als voorbeeld valt te noemen het natuursteenbewerkingsbedrijf aan de Helvoirtseweg. Bij nieuwvestiging zou je zo'n type bedrijf niet in een woonwijk situeren. Worden de bedrijfsactiviteiten definitief gestaakt, dan ligt het niet in de bedoeling na deze na verloop van tijd binnen dezelfde milieucategorie worden hervat. Maar voor de tussentijd is er geen probleem.
10. Vraag: wat valt onder Dienstverlening? Aan welke beroepen moet je dan denken?
Antwoord: je moet onderscheid maken tussen een aan huis gebonden beroep, dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, en het bedrijfsmatig verrichten van economische of maatschappelijke diensten aan derden in een centrum dat voor deze dienstverlening is ingericht en waarbij ook sprake is van verkoop (reisbureau, verzekeringsbedrijf). In het laatste geval is sprake van een aparte bestemming Dienstverlening.
11. Vraag: zijn er richtlijnen voor gevelbelettering of reclame?
Antwoord: reclame-uitingen zijn zowel bouwvergunningsplichtig als welstandsplichtig.
12. Vraag: als je nu een aan huis gebonden beroep mag uitoefenen en duidelijk is op welke plek dat mag, mag dat dan in het toekomstige plan ook?
Antwoord: dat gebruik mag in beginsel worden voortgezet, mits de hoofdfunctie wonen gewaarborgd blijft.
13. Vraag: blijft een groenbestemming altijd groen? Kan die nooit worden gewijzigd?
Antwoord: de gemeente kan niet garanderen dat groen altijd groen zal blijven. Nadere ontwikkelingen, die je nu niet kunt voorzien, kunnen wijziging noodzakelijk maken. Te denken valt aan waterhuishoudkundige voorzieningen of voorzieningen voor invaliden, die het noodzakelijk maken om het groen anders te gebruiken. In de bestemming Park mag Viataal via wijzigingsbevoegdheid tot 20% bouwen, op grond van een in het verleden verleende bouwtitel.



14. Vraag: kan er op het Versterplein ooit een woonbestemming komen?
Antwoord: dit soort mogelijkheden kun je nooit uitsluiten. Maar er zijn vooralsnog geen concrete plannen.
15. Vraag: hoe is het parkeren bij nieuwbouw geregeld?
Antwoord: het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwbouw. Indien toch nieuwbouw plaatsvindt, dient te worden voorzien aan de geldende parkeernorm. Deze is afhankelijk van het soort nieuwbouw (voor bijvoorbeeld appartementen en kantoren gelden verschillende normen).
Op 29 oktober a.s., ook hier in de brandweerkazerne, komt de woningbouwplanning voor de periode tot 2015 voor de hele gemeente aan bod komt (aanduiding van woningbouwlocaties en hoeveelheid te realiseren woningen per locatie). De aanwezigen in de zaal worden van harte uitgenodigd ook bij deze bijeenkomst aanwezig te zijn.
16. Vraag: hoe lang blijft een bestemmingsplan geldig?
Antwoord: een bestemmingsplan is in principe 10 jaar geldig. Daarna dient het bestemmingsplan te worden herzien. In de huidige situatie is overschrijding van die termijn nog niet fataal, maar dat gaat onder de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening waarschijnlijk veranderen.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven:

- 1e. De heer Peeters, Margraffstraat 1: zegt dat bij de basisschool aan het Versterplein een noodlokaal is gebouwd. Dit lokaal is volgens het bestemmingsplan opgenomen binnen een afzonderlijk bouwvlak, terwijl het om een noodlokaal gaat.
*Reactie college van B&W: op grond van een op 18 november 1997 verleende bouwvergunning is een noodlokaal aan de Gogelstraat opgericht met toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (tijdelijke vrijstelling) voor een termijn van 5 jaar. Aangezien deze termijn intussen verstreken is, zal het bouwvlak ter plaatse van de plankaart worden verwijderd.
Een en ander laat onverlet dat de bestemming Maatschappelijke doeleinden ter plaatse gehandhaafd blijft, evenals de onder deze bestemmingen opgenomen wijzigingsbevoegdheid in Woondoeleinden.*
- 2e. De heer Van der Pol, Esschestraat 104: heeft geconstateerd, dat zijn garage ten onrechte een bedrijfsbestemming heeft gekregen.
Reactie college van B&W: de betreffende garage plus bijbehorende ontsluitingsweg zijn inderdaad ten onrechte tot Bedrijfsdoeleinden bestemd. Op de plankaart zal de situatie worden aangepast (bestemming Woondoeleinden in plaats van Bedrijfsdoeleinden).
- 3e. De heer Jongstra, Esschestraat 106: is van mening dat de gemeente niet duidelijk genoeg is geweest over de situatie rondom het LPG-station aan de rotonde aan het einde van de Esschestraat. Wil de gemeente het LPG-station of de woningen binnen de zonering van het LPG-station saneren?
Verder vraagt hij het meest actuele bouwplan voor het perceel 106 in het bestemmingsplan mee te nemen.
*Reactie college van B&W: de woningen binnen de hindercirkel LPG met een straal van 80 meter vanaf het vulpunt) zijn positief bestemd tot Woondoeleinden. Zodra het Bestuut milieu kwaliteitseisen externe veiligheid van kracht wordt, zal een urgentieprogramma worden opgesteld voor sanering van inrichtingen met gevaarlijke opslag. Ook het LPG-station valt hier onder. Het Rijk dient wel zekerheid te bieden ten aanzien van de schadevergoedingsregeling.
De heer Jongstra heeft bij besluit van het college van B&W van 29 juni 2003 vergunning gekregen voor verandering en uitbreiding van zijn woning. Het betreffende bouwplan zal in de herziening van de plankaart worden meegenomen.*

- 4e. De heer Van Helvoort, Theresialaan 13: deelt mede dat het perceel Theresialaan 13 detailhandel en een woning bevat en het perceel Theresialaan 15 uitsluitend een woning. Het bijbouwvlak achter de nummers 13 en 15 is te beperkt.
Reactie van het college van B&W: inderdaad is sprake van een detailhandel en een woning (perceel 13 en 15). Het bijbouwvlak is inderdaad aan de krappe kant. De bestemmingsplankaart zal worden aangepast.
- 5e. De heer Donders, Van Voorst tot Voorststraat 2A: merkt op dat het plantsoen op de hoek Van Voorst tot Voorststraat/Helvoirtseweg ten onrechte niet tot Groenvoorzieningen is bestemd. Verder merkt hij op dat de invulling van het binnenterrein achter de Van Miertstraat, de vroegere vestigingsplaats van de gemeentewerf, niet in overeenstemming is met de bestaande situatie.
De heer Donders heeft na de inspraakavond ten aanzien van de invulling van het binnenterrein telefonisch de volgende informatie gegeven: aan hem is door de gemeente ongeveer 4 jaar geleden een strook grond verkocht van circa 20 x 8 meter, grenzend aan het kadastrale perceel 3467. Deze strook is op het bestemmingsplan bestemd tot Maatschappelijke doeleinden.
Grenzend aan perceel 3066 en grenzend aan de nieuwe accommodatie van de Stichting Jeugd Actief heeft zijn buurman, de bewoner van het pand Gogelstraat 2, eveneens ongeveer 4 jaar geleden, een perceel gekocht (perceel 3466), eveneens met de bedoeling om deze te bebouwen. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag op beide percelen (de strook grond van 20 x 8 meter, zonder perceelsnummer, en perceel 3066) worden gebouwd.
Tenslotte geeft de heer Donders aan dat de woningen 2 en 2A zijn, met toestemming van de gemeente, zijn samengevoegd tot één woning.
*Reactie van het college van B&W: het plantsoen op de hoek Van Voorst tot Voorststraat bevat een strook plantsoen en een parkeerplaats. De ruimtelijke inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden kan ten behoeve van verkeersvoorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, en groenvoorzieningen gewijzigd worden. Juridisch is daar de vrijheid voor aanwezig.
Het bestemmingsplan regelt het gebruik en niet de inrichting van de bestemming Verkeersdoeleinden.
De oude en de nieuwe accommodatie van de Stichting Jeugd Actief zijn bestemd tot Maatschappelijke Doeleinden. De ontsluitingsweg naar de garageboxen is ten onrechte bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. De bestemming van deze ontsluitingsweg tot Woondoeleinden ligt in de rede.*
- In verband met de herinrichting van het binnenterrein aan de Van Miertstraat is het volgende van belang.
Aan de bewoners in de directe omgeving van het binnenterrein is de mogelijkheid geboden het huisperceel uit te breiden, waardoor in de achtertuin de mogelijkheid is ontstaan een garage/berging te bouwen. 12 Bewoners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Aan 4 bewoners is een perceeltje binnenterrein aangeboden, niet aansluitend aan het huisperceel, met als doel op die grond een garage te bouwen.
De kavelstructuur op de plankaart van Schoonveld is niet in overeenstemming met de koopakten, zoals deze op 30 november 2000 zijn verleden:*
- een gedeelte van perceel 3034, ter grootte van 80 ca, is verkocht aan de heer T. van Erp en behoort tot het huisperceel Oude Kerkstraat 1; dit perceelsgedeelte is op de plankaart gedeeltelijk oranje, deels terracotta gekleurd (was: kavel 14);
 - een gedeelte van perceel 3034, ter grootte van 166 ca, is verkocht aan de heer W. van Bakel, Gogelstraat 2 en behoort tot het huisperceel; dit perceelsgedeelte is op de plankaart deels rose gekleurd (was: kavel 15);
 - een gedeelte van perceel 3034, ter grootte van 95 ca, is verkocht aan de heer F. Donders en behoort tot het huisperceel Van Voorst tot Voorststraat 2/2A; dit perceelsgedeelte is op de plankaart deels rose, deels terracotta gekleurd (was: kavel 16);



- een gedeelte van perceel 3034, ter grootte van 45 ca, is verkocht aan de heer A. Rovers, Van Miertstraat 3 en behoort tot het huisperceel; dit perceelsgedeelte is op de plankaart roze gekleurd (kavel 7).

Op de plankaart zijn de kavels, die bij een huisperceel horen, thans bestemd tot Woondoeleinden. De bestemming Garageboxen is alleen gegeven aan de vier perceeltjes die niet aan het huisperceel aansluiten.

De woningen Van Voorst tot Voorststraat 2 en 2A zijn samengevoegd tot één woning. Dat is op de plankaart aangegeven.

- 6e. De heer Manse, Theresialaan 52: wil de huidige bedrijfsbestemming van dit perceel behouden.
Reactie van het college van B&W: Voor het college is de thans geldende functie, die van woning, bepalend voor het leggen van de bestemming.
De bestemming "lage bedrijfsdoeleinden" is in 1966 aan gronden direct achter de woningen aan de Theresialaan gegeven, omdat destijds anders werd gedacht over de aanwezigheid van woningen en bedrijvigheid in elkaars directe nabijheid. De lage bedrijfsruimten zijn thans wegbestemd, behalve daar waar die bedrijfsbestemming thans nog feitelijk aanwezig is.
Het vasthouden aan de bedrijfsbestemming zou milieuhygiënisch niet verantwoord zijn en is bovendien in strijd met hedendaagse opvattingen over wooncomfort.
- 7e. De heer Meijssen, Van Voorst tot Voorststraat 38: herinnert de gemeente er aan dat hij ooit een aan huis gebonden beroep naast zich heeft moeten dulden. De gemeente is vervolgens door de Raad van State gecorrigeerd, omdat aan huis gebonden beroep ter plaatse niet mocht. Heeft hierover overleg plaatsgevonden met hoger hand?
Reactie van het college van B&W: de heer Meijssen heeft in maart 1987 bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van B&W om bouwvergunning/ vrijstelling te verlenen voor het gebruik van de garage Van Voorst tot Voorststraat 40 als kantoor (assurantiebureau). De ingediende bezwaren zijn door het college op 17 maart 1987 ongegrond verklaard.
De heer Meijssen heeft vervolgens een beroepschrift ingediend bij de afdeling Rechtspraak van de Raad van State. De afdeling heeft de beschikkingen van de gemeente voor de verlening van de bouwvergunning/ vrijstelling ten behoeve van de verbouw van de garage tot kantoor vernietigd.
Voor de eigenaar van het pand Van Voorst tot Voorststraat 40 betekent de uitspraak, dat hij het bijgebouw niet als assurantie kantoor mag gebruiken, doch uitsluitend als bijbouw binnen de bestemming Woondoeleinden.
- 8e. De heer De Rouw, Van Rijkevorselstraat 48: wenst informatie over de wijzigingsbevoegdheid op de hoek Esschestraat/Van Rijkevorselstraat. Wat voor een bouwplan kan hij daar verwachten?
Reactie van het college van B&W: de situatie ter plaatse is in die zin gewijzigd, dat aan het terrein op de hoek Esschestraat/Van Rijkevorselstraat in het ontwerp-bestemmingsplan een positieve bestemming Woondoeleinden is gegeven. Zie Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Schoonveld ad h. op de bladzijden 17 en 18 van dit verslag.
- 9e. Mevrouw Stapel, Martinilaan 2: deelt mede dat ter plaatse van het perceel Martinilaan 2 sprake is van een bedrijfsbestemming (verhuurbedrijf), terwijl dit perceel op de plankaart is bestemd tot Woondoeleinden. Mevrouw Stapel is geen eigenaar van het perceel. Zij vraagt om handhaving van de oude bestemming.
Reactie van het college van B&W: het pand Martinilaan 2 is bij de gemeente bekend als een woonbestemming en ziet er ook uit als een woonbestemming. Er is nimmer een aanvraag ingediend in verband met aan huis gebonden beroep of aan huis gebonden bedrijvigheid. Het college gaat uit van handhaving van de woonfunctie.

Voor het vervolg zijn de volgende stappen van belang:

- Vraag: hoe worden burgers geïnformeerd over veranderingen in het bestemmingsplan?

De wethouder bedankt de aanwezigen voor de getoonde belangstelling en wenst eenieder een behouden thuiskomst.

*_*_*_*_*_*_*_*_*

1. Schriftelijke reactie van een onbekend persoon over het pand Helvortseweg 136. Dit pand is bestemd tot Detailhandel maar staat leeg en is te huur als Kantoorruimte. Klopt dat wel?

De bestemming Detailhandel kan onder voorwaarden worden gewijzigd in Woondoeleinden, Dienstverlening of Kantoor.

2. Schriftelijke reactie van mevrouw H. Mendelaar, Gildestraat 9. Mevrouw Mendelaar heeft de wens aan de voorkant van haar woning een berging annex hobbyruimte te bouwen. De woning heeft reeds een bijbouw aan haar woning, tussen de woningen met de nummers 9 en 7. Een door haar ingediend schetsplan voor de berging annex hobbyruimte is door de welstandscommissie afgewezen wegens strijd met het bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de rooilijn een stukje te verschuiven. De berging wordt tegen de zijgevel van de buren geplaatst, waardoor een schaalverkleining plaatsvindt die ter plaatse niet misstaat. Het zicht op de 5 naast elkaar gelegen woningen vanuit het Gildehofje verandert niet.

omdat de berging voor de genoemde bijbouw is gelegen.
 Het lijkt mevrouw Mendelaar esthetisch aantrekkelijk om op het betreffende perceelsgedeelte een dichte berging te bouwen die bij de stijl van het huis past. Dat is aantrekkelijker dan het plaatsen van een carport.
 Mevrouw Meendelaar verzoekt om de rooilijn een stukje te verplaatsen, in het verlengde van de rooilijn van nummer 11.
 Mevrouw Mendelaar heeft aan haar brief foto's, een situatietekening met inbegrip van de door haar gewenste aanbouw en een concrete suggestie voor verplaatsing van de rooilijn toegevoegd.
Reactie van het college van B&W: het college heeft waardering voor de inzichtelijke en duidelijke presentatie van het plan door mevrouw Mendelaar. Het college heeft niettemin bezwaren tegen het door haar voorgestelde gebouw. Het college is van mening, dat de teruggelegen rooilijn uitstekend past bij de karakteristieke architectuur ter plaatse (een oorspronkelijk huurwoningcomplex van architect Knötel). Bouwen in de voortuin zou deze bijzondere situatie geweld aan doen. Het is niet alleen vanwege de strijd met het bestemmingsplan dat de welstandscommissie het eerder ingediende schetsplan heeft afgewezen: de berging annex hobbyruimte past niet in zijn omgeving. De bijbouw tussen de nummers 9 en 7 is op zichzelf reeds storend en zou naar hedendaagse inzichten niet meer worden toegestaan. Een carport is, zoals mevrouw Mendelaar zelf ook aangeeft, geen goed alternatief. Een luifel in plaats van een berging zou door de gemeente ter plaatse worden afgewezen als strijdig met het ontwerp-bestemmingsplan, omdat de afstand ten opzichte van de bestemming Verkeersdoeleinden tenminste 3 meter dient te bedragen.

3. **Mondelinge reactie van mevrouw Smits-v.d.Laar, Van Voorst tot Voorststraat 52.**
 Vraagt of het mogelijk is parkeerplaatsen te creëren op de groenstrook tegenover de woningen aan de van Voorst tot Voorststraat 50 t/m 62, of parkeerhavens voor deze woningen.
Reactie van het college van B&W: op deze vraag is al gereageerd onder de 5^e inspraakreactie (van de heer F. Donders), die tijdens de inspraakavond van 7 oktober 2003 is gegeven. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is inrichting van parkeerhavens in principe mogelijk, maar de gemeente heeft op dit moment niet het voornemen om ter plaatse parkeerhavens aan te leggen.
4. **Schriftelijke reactie van de heer W. Jansjager, Helvoirtseweg 144.**
 In het vigerende bestemmingsplan zijn de panden Helvoirtseweg 144 en 144a bestemd tot Woon/winkelbestemming en bedrijfsruimte. De heer Jansjager wil deze bestemmingen gehandhaafd zien, omdat de marktwaarde van zijn panden door bestemmingswijziging ernstig nadelig wordt beïnvloed. Hij verzoekt de geldende bestemmingen te handhaven.
Reactie van het college van B&W: voor het college zijn de thans geldende functies, die van woning (144) en Dienstverlening (144a) bepalend voor het leggen van de bestemmingen. De marktwaarde is geen richtsnoer voor het leggen van andere bestemmingen. De bestemming "lage bedrijfsdoeleinden" is in 1962 aan gronden direct achter de woningen aan de Helvoirtseweg, maar ook in 1966 aan de gronden direct achter de woningen aan de Theresialaan, gegeven omdat destijds anders werd gedacht over de aanwezigheid van woningen en bedrijvigheid in elkaars directe nabijheid. De lage bedrijfsruimten zijn thans over de hele linie wegbestemd, behalve daar waar die bedrijfsbestemming thans nog feitelijk aanwezig is. Het vasthouden van de bedrijfsbestemming zou milieuhygiënisch niet verantwoord zijn en is bovendien in strijd met hedendaagse opvattingen over wooncomfort.
5. **Schriftelijke reactie van de heer R. van Dijk, Theresialaan 54.**
 Vindt de regeling betreffende het aantal toegestane bouwlagen binnen het bouwvlak binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden onduidelijk. Binnen de

hoogtescheidingslijn staat een 3. Het begrip “hoogtescheidingslijn” is in het bestemmingsplan niet gedefinieerd. Geldt dit aantal bouwlagen (3) ook voor de rest van het bouwvlak? Als dit zo is, zal hij bezwaar maken tegen het bestemmingsplan.
Reactie van het college van B&W: volgens de voorschriften bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden mogen binnen het bouwvlak gebouwen in niet meer dan twee lagen worden gebouwd, tenzij blijkt een aanduiding op de plankaart méér bouwlagen zijn toegestaan. Binnen de hoogtescheidingslijn mogen niet meer dan 3 bouwlagen worden gebouwd. Daarbuiten mogen niet meer dan 2 bouwlagen worden gebouwd.
In het bestemmingsplan zal de volgende begripsbepaling worden opgenomen:
“hoogtescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn tussen delen van een bouwvlak waarvoor ten aanzien van het aantal bouwlagen verschillende maximale aantallen gelden”.

6. Schriftelijke reactie van mevrouw Ch. Stapel, Martinilaan 2. Aanvulling op de mondelinge inspraakreactie ad 9^e, gegeven tijdens de hoorzitting van 7 oktober 2003).
 Heeft mondelinge informatie ingewonnen over de situatie ter plekke van de locatie Martinilaan 2. Haar is medegedeeld dat er een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning op dit perceel rustte. Dat is ook de voorwaarde die zij heeft gesteld om hierheen te verhuizen.
 Tekent formeel bezwaar aan tegen de wijziging in woonbestemming. Verbaast zich er over dat het achterste gedeelte van het perceel een andere bestemming heeft dan het voorste gedeelte (Maatschappelijke doeleinden).
 Wil op korte termijn een afspraak maken om één en ander nader te bezien en te trachten een goede oplossing voor beide partijen te effectueren.
Reactie van het college van B&W (aanvullend op de eerder gegeven reactie op de mondelinge inspraakreactie ad 9e): mevrouw Stapel vermeldt niet van wie zij die informatie heeft ontvangen. Het perceel is thans feitelijk bestemd tot Woondoeleinden.
Een deel van het perceel Martinilaan 2 is gelegen binnen het “studiegebied maatschappelijke doeleinden, woningbouw en ontsluiting”. Dit gebied is als zodanig aangewezen, omdat binnen de planperiode van 10 jaar ontwikkelingen worden verwacht die wijziging van de geldende bestemmingen noodzakelijk maken. Daarvoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure of zelfstandige projectprocedure worden gevoerd.
Tot het voeren van deze procedure blijft de huidige bestemming, in dit geval Woondoeleinden, gehandhaafd.
Zie ook Reactie van het college van B&W op schriftelijke inspraakreactie nummer 16, op de bladzijden 13 en 14 van dit verslag.
7. Schriftelijke reactie van de heer R. Lenssen, directeur Smart Group Holding BV, Helvoirtseweg 187.
 Het pand heeft vanaf 1933 een woon- en werkbestemming gehad. In samenwerking met de gemeente zijn alle voorzieningen gerealiseerd om dit pand als kantoorpand (90% en 10% woonbestemming) aangemerkt te krijgen en de vergunning hiervoor te verwerven.
 De heer R. Lenssen tekent namens Smart Groep Holding BV, namens de heer R. Ingram, mede-eigenaar, en zelf, als mede-eigenaar en bewoner, bezwaar aan tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van het pand.
 Ter onderbouwing van zijn bezwaar heeft de heer Lenssen aan de gemeente enkele brochures van Smart Group doen toekomen.
Reactie van het college van B&W: uit de door de heer Lenssen toegezonden bewijsstukken kan worden afgeleid dat sprake is van een kantoorfunctie in het pand. Het perceel zal voor 100% worden bestemd tot Kantoor. Binnen de bestemming Kantoor is een bedrijfswoning toegestaan.

8. Schriftelijke reactie van de heer M. Bakker en mevrouw J. Bakker-Steffers, v.o.f. Casa Verde, Bloemsierkunst en woondecoraties, Theresialaan 36.
Verzoeken om uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheden (van "Detailhandel" in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Dienstverlening" of "Kantoor").
Gelet op de oppervlakte van de bedrijfsruimte van het pand binnen en buiten zijn er meerdere gebruiksmogelijkheden, zonder dat de belasting (t.a.v. verkeer, milieu e.d.) voor de omgeving zwaarder wordt dan momenteel.
De volgende opties, qua ruimte, lijken hen, als voorbeeld, tot de mogelijkheden behoren:
- kinderdagverblijf;
 - artotheek met bv. koffie- en theeschenkerij;
 - galerie/collectief van kunstenaars die bv. workshops geven;
 - bed en breakfast;
 - rijsschool/taxibedrijf;
 - opleidingscentrum/meditatiecentrum.
- Reactie van het college van B&W: het begrip "Dienstverlening" is in het bestemmingsplan ruim omschreven; een bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.*
- Bij de toetsing van de toelaatbaarheid van dienstverlening wordt als volgt geoordeeld: een dienstverlenend bedrijf dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en dient aan de woonfunctie ondergeschikt te zijn.*
- Omwille van de plandynamiek zijn in het bestemmingsplan Schoonveld wijzigingsbevoegdheden toegekend aan de niet-woonfuncties.*
Op grond van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Detailhandel is wijziging van de bestemming in de genoemde opties voor het merendeel mogelijk. Soms is de mogelijkheid van onderlinge uitwisseling afhankelijk van een specifieke afweging, zoals op bladzijde 40 van de toelichting is aangegeven.
9. Schriftelijke reactie van de heer B. Kennis, Van Heeswijkstraat 5.
Verzoekt om de bestaande situatie van hoofd- en bijgebouwen op zijn perceel juist weer te geven. In 2000 is een bouwvergunning verleend waarop de juiste bebouwing is getekend.
De heer Kennis is van plan zijn garage op het achtererf te gaan vervangen en verzoekt deze op te nemen. Anders vermoedt hij dat het toegestane oppervlak niet toereikend is.
Het gaat dus om de mogelijkheid tot herbouw van het bestaande garagegebouw.
Reactie van het college van B&W: ter plaatse is sprake van een klein bouwvlak op een relatief groot perceel; ter vergroting van de bouw mogelijkheden is de achtergevelrooilijn 5 meter verplaatst.
10. Schriftelijke reactie van de heer J. Nabbe, Van de Pollstraat 22.
Maakt bezwaar tegen het feit dat op de plankaat de rooilijn precies tegen de zijgevel van zijn woning (hoekwoning Van de Pollstraat/Van Voorst tot Voorststraat).
Verzoekt om verplaatsing van de rooilijn langs het trottoir, zodat een eventuele uitbouw van zijn woning op eigen grond mogelijk is zonder strijd met het bestemmingsplan.
Reactie van het college van B&W: het college is van mening dat de wijk Schoonveld zich kenmerkt door bouwblokken die op de hoeken een strakke en eenduidige structuur vormen. In nagenoeg het hele plangebied zijn op de koppen/ in de zijtuinen weinig aanbouwen te vinden. Over het algemeen wordt dit gezien als een stedenbouwkundige kwaliteit. Het college wenst deze kwaliteit in Schoonveld te behouden en wijst derhalve het verzoek van de heer Nabbe af.

11. Schriftelijke reactie van de heer J. den Otter, Banket Bonbons Lunchroom Den Otter, Industrieweg 8a.
Verzoekt om opgave van de wijzigingen c.q. beperkingen die wellicht in de toekomst gaan gelden. Neemt aan dat bij wijziging van het pand of wijziging van de branche dit niet op problemen stuit. Heeft geen voornemen om hierin wijziging aan te brengen maar wil zijn juridische positie gewaarborgd zien.
De heer Den Otter woont aan de Kerkweg 15 te Cromvoirt. Zijn perceel grenst aan de mogelijke golfbaan van de heer Hendriks. De ligging van de baan en het gevaar dat golfballen met zich kunnen brengen zijn hierbij van eminent belang.
Vraagt om toezending van alle correspondentie die wellicht voor hem van belang is.
Reactie van het college van B&W: het pand Helvoirtseweg 151 is bestemd tot Detailhandel, conform de huidige functie. Bij de invulling van de plankaart is voor wat betreft de aanduidingen uitgegaan van de huidige situatie maar is tevens ruimte gegeven voor ontwikkelingen en wijzigingen. Zo kan de bestemming Detailhandel onder voorwaarden worden gewijzigd in Woondoeleinden, Dienstverlening of Kantoor.
Voor wat betreft de aanleg van een golfbaan in Cromvoirt deelt het college de heer Den Otter mede, dat er sprake is van een uitnodiging aan de initiatiefnemer tot opstelling van een bedrijfsplan en een haalbaarheidsstudie. Aan de hand van deze documenten zal het college bekijken of medewerking kan worden verleend aan uitvoering van dit plan.
Voor de aanleg van een golfbaan zal een zelfstandige projectprocedure op basis van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk zijn. Zo ver zijn we nog niet. Zodra een dergelijke procedure in gang wordt gezet volgt uiteraard ook de gemeentelijke inspraakprocedure, waarbij iedereen de mogelijkheid krijgt om zijn of haar reactie over het plan kenbaar te maken.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de discussie over de golfbaan buiten de inspraakprocedure van het bestemmingsplan Schoonveld valt.
12. De heren J. en P. van Iersel, Speciaalzaak in glas, verf en behang, Van Voorst tot Voorststraat 71.
Merken op dat hun bedrijf volgens de plankaart twee bestemmingen heeft: detailhandel en kantoor. Daar is op zich niets op tegen, ware het niet dat het gedeelte, in gebruik als winkel, verdeeld is tussen deze bestemmingen. Ook het magazijn is aangemerkt als kantoorruimte. Tevens worden twee huisnummers gemist, t.w. nr. 67 en 69.
De situatie is als volgt:
- 65a kantoorruimte;
- 67 bovenwoning;
- 69 bovenwoning;
- 71 detailhandel met opslagruimtes en dienstwoning.
Verzoek aan de gemeente: de situatie op de plankaart bekijken en zonnodig aanpassen.
Reactie van het college van B&W: de plankaart wordt aangepast aan de feitelijke situatie (aanpassing van het bestemmingsvlak Kantoor; het magazijn bestemmen tot Detailhandel; bovenwoning nummer 67 bevindt zich boven het kantoor; bovenwoning nummer 69 bevindt zich boven de winkel).
13. Schriftelijke inspraakreactie van de familie Wijgergangs, Theresialaan 78.
Verzoekt om de aanleg van een ontsluitingsweg/brandgang tussen de achtertuinen Theresialaan even zijde en het terrein van het Maurickcollege.
Reactie van het college van B&W: indien mogelijk zal het college hiermee rekening houden bij de ontwikkeling van het "studiegebied maatschappelijke doeleinden, woningbouw en ontsluiting".

Zie ook Reactie van het college van B&W op schriftelijke inspraakreactie nummer 16, op de bladzijden 13 en 14 van dit verslag.

14. Schriftelijke inspraakreactie van de heer P. Jongstra, Esschestraat 106.
Aanvulling op de mondelinge inspraakreactie 3^e. De heer Jongstra heeft de bouwtekening toegezonden behorende bij het besluit van B&W van 19 juni 2003.
Reactie van het college van B&W: het bouwplan is in de herziening van de plankaart meegenomen.
15. Mondelinge en schriftelijke inspraakreactie van de familie Van der Zandt, Martinilaan 25.
De familie Van der Zandt heeft in overleg met wethouder Van Laarhoven en de heer Van der Elst de volgende inspraakreactie gegeven. Deze reactie heeft betrekking op het perceel nummer 3841, achter het perceel Theresialaan 40.
De familie verzoekt de betreffende grond te bestemmen conform het geldende bestemmingsplan, volgens de bestemming, maar dan volgens de bestemming Maatschappelijke doeleinden in plaats van Groenvoorzieningen.
In een schriftelijke inspraakreactie geeft de familie Van der Zandt aan tijdens het overleg met wethouder Van Laarhoven te hebben aangegeven de toekomstige ontwikkeling van het Maurickcollege niet zinvol te vinden. Dat werkt planschadeverzoeken in de hand. Gelet op het naastgelegen perceel, dat niet herbestemd wordt, verzoekt de familie het rechtsgelijkheidsbeginsel toe te passen. Tevens meldt de familie Van der Zandt geen verslag te hebben ontvangen van het mondelinge overleg.
Reactie van het college van B&W:
Perceel 3841, achter Theresialaan 40, is gelegen binnen het "studiegebied uitbreiding Maurickcollege/Viataal". Dit gebied is als zodanig aangewezen, omdat binnen de planperiode van 10 jaar ontwikkelingen worden verwacht die wijziging van de geldende bestemmingen noodzakelijk maken. Daarvoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure of zelfstandige projectprocedure worden gevoerd. Tot het voeren van deze procedure blijft de huidige bestemming, in dit geval Groenvoorzieningen, gehandhaafd.

Zie ook Reactie van het college van B&W op schriftelijke inspraakreactie nummer 16, op de bladzijden 13 en 14 van dit verslag.

Het college heeft bij brief van 24 oktober 2003 reeds aangegeven dat de mondelinge en schriftelijke reactie zullen worden meegenomen in het Eindverslag van de inspraak. De familie Van der Zandt zal het eindverslag ontvangen.

16. Schriftelijke inspraakreactie van mr. J. Lenglet, van Van Leeuwen Van der Eerden Advocaten, namens mevrouw E. van den Meerendonk, Esscheweg 9, Mevrouw S. van den Meerendonk, Theresialaan 86 en mevrouw M. van den Meerendonk, Jagersweg 10.
Op de "bijbehorende gronden" van woonhuis Theresialaan 88 bevinden zich een groot aantal garageboxen, alsmede nog een aantal andere opstallen waaronder een "hobbywerkplaats".
Niet valt in te zien waarom ten aanzien van deze "bedrijfsdoeleinden" in het nieuwe bestemmingsplan niet dezelfde systematiek moet worden gevolgd als elders in het plan waar de bestemming "bedrijfsdoeleinden" wel uitdrukkelijk aan bestaande bedrijven is toegekend, ook in situaties waar thans al plannen zijn uitgewerkt voor een andere bestemming, zijnde die van woningbouw. Uitdrukkelijk wordt verwezen naar het terrein met de bestemming juist ten zuiden van het "Gildehof". Enige wezenlijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Dringende reden om het meest doelmatige gebruik te beperken evenzeer.

Vooralsnog, met het bovenstaande als uitgangspunt, wordt bepleit de bestemming “bedrijfsdoeleinden” in het nieuwe bestemmingsplan voor wat betreft de “bijbehorende gronden” vast te leggen.

Indien om welke reden dan ook de beoogde bestemming “woondoeleinden” desalniettemin wordt gehandhaafd geldt het navolgende.

Voor wat betreft deze bestemming wordt als het ware een verbinding gemaakt tussen de eigendommen van cliënten en twee ten westen daarvan gelegen percelen. De afmetingen van de woonpercelen 88 en 86 worden aldus aanzienlijk groter dan overigens aan de Theresialaan westzijde het geval is.

Geheel onbegrijpelijk leidt dit echter niet tot enig ruimere bebouwingsmogelijkheid ten opzichte van deze andere percelen. Dit wordt als onlogisch en nadelig ervaren.

Ondanks een groter perceel met de opgelegde bestemming “woondoeleinden” bieden plankaart en voorschriften geen mogelijkheden in overeenstemming met deze maatvoering de bestaande woning(en) aanzienlijk te vergroten en/of te amoveren en door meerdere woningen met een groter volume te vervangen.

Vastgesteld wordt dat elders in het plan reeds aanwezige garageboxen positief zijn bestemd terwijl dat bij de 51 garageboxen van cliënten niet het geval. Naar de ratio daarvan moeten zij gissen. Zij ervaren dat opnieuw als miskenning van hun belangen.

Een zorgvuldige voorbereiding van bovenstaande onderdelen van het nieuwe bestemmingsplan had vereist dat overleg met cliënten had plaatsgevonden omtrent de gewenste invulling van dit omvangrijke perceel met respect voor de belangen van cliënt.

Voor het resterende deel van het achterterrein geldt dit evenzeer. Daarop kiest de gemeente voor “maatschappelijke doeleinden”, zonder zich kenbaar te vergewissen welke verregaande consequenties dat voor cliënten heeft. Zonder ook aan te geven welke planologische noodzaak er zou zijn om de huidige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ongedaan te maken.

Indien al de planologische noodzaak gegeven zou zijn van een uitbreiding van de bestemming “maatschappelijke doeleinden” zal in elk geval dienen te worden onderbouwd waarom men noodzakelijkerwijs in de richting van de percelen van cliënten zou dienen te besluiten.

Verzoek aan de gemeente: bovenstaande opvattingen zorgvuldig bestuderen en waar mogelijk in het bestemmingsplan Schoonveld verwerken.

Reactie van het college van B&W: in het voorontwerp bestemmingsplan werd uitgegaan van uitbreiding van het Maurickcollege met de Scholengemeenschap Elzenburg, die thans nog aan de Brabantlaan is gevestigd. Binnen de Stichting Ons Middelbaar Onderwijs is besloten dat deze onderwijsinstellingen zullen gaan fuseren. In het voorontwerp werd daarom aan de ontwikkelingslocatie voor de nieuwe scholengemeenschap de bestemming Maatschappelijke doeleinden gegeven en werden – mogelijke – restgronden bestemd tot Woondoeleinden.

Naar het mogelijke ruimtebeslag, rekening houdend met aanwezige waarden en belangen, wordt momenteel nog studie verricht. Daarom wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet uitgegaan van de toekomstige- maar van handhaving van de huidige functies en bestemmingen.

Van aanstaande veranderingen is ook sprake bij Viataal, waar de toenemende behoefte aan beschermd wonen aanleiding is voor nieuwbouwplannen, in aansluiting op de bestaande voorzieningen aan de Theresialaan.

Duidelijk is echter dat de uitvoering van de fusie en de realisering van de ontwikkelingslocatie hun beslag zullen krijgen binnen de planperiode van tien jaar.

Op de plankaart is een “Studiegebied maatschappelijke doeleinden, woningbouw en ontsluiting” opgenomen. Dit studiegebied wordt begrensd door de Martinihal, de woningen aan de westkant van de Theresialaan, de woningen van Viataal en het Maurickcollege.

Voor verwezenlijking van de ontwikkelingslocatie zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure of zelfstandige projectprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gevolgd.

17. Mondelinge inspraakreactie van het bestuur van de H. Hartkerk, Loeffplein 1. Achter de H. Hartkerk, aan de Van de Pollstraat ligt volgens het geldende bestemmingsplan een bouwstrook voor woningen. Het kerkbestuur vraagt de gemeente hiermee rekening te houden.
Reactie van het college van B&W: de oorspronkelijke bouwstrook aan de Van de Pollstraat wordt op de plankaart opgenomen, met de bestemming Woondoeleinden uit te werken.
18. Schriftelijke inspraakreactie van de Natuur- en milieugroep Vught, postbus 2142.
 - 1e. De Natuur- en milieugroep heeft bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen bij de bestemmingen Park en Groenvoorzieningen.
Deze algemene bevoegdheid voor beide bestemmingen gaat regelrecht in tegen het gemeentelijk beleid om slechts in uitzonderlijke situaties bouwlocaties te realiseren in het stedelijk groen.
Reeds eind 2001 heeft de groep een stappenplan voor het zoeken van geschikte inbreidingslocaties aan de gemeente gepresenteerd. Dit stappenplan is als bijlage bij de reactie gevoegd.
Voorstel: de wijzigingsbevoegdheid bij deze bestemmingen schrappen en voor bestemmingswijziging een complete bestemmingsplanprocedure doorlopen.
 - 2e. In het gebied Schoonveld staat een groter aantal beschermingswaardige bomen dan nu op de plankaart is opgenomen. De groep pleit er voor om aan de hand van een grondige inventarisatie dit beschermde bomenbestand aan te vullen.
 - 3e. Het is noodzakelijk om zuinig om te gaan met de in Vught beschikbare ruimte. Het past niet om zeer terughoudend om te gaan met de ruimtebesparende maatregel van "woningsplitsing". De groep pleit voor de mogelijkheid van stimulering van nieuw ruimtegebruik die niet ten koste gaat van nieuw ruimtegebruik.
Reactie van het college van B&W:
ad 1e: de wijzigingsbevoegdheid in Woondoeleinden is bij de bestemming Park beperkt tot maximaal 20%; bovendien dient aan verschillende voorwaarden te worden voldaan (o.a.: de noodzaak van gebruik voor bebouwing moet worden aangetoond en de woningbouw moet passen binnen de ruimte die qua aantal en fasering op dat tijdstip aanwezig is in de provinciale richtgetallen voor Vught);
de wijzigingsbevoegd in Woondoeleinden is bij de bestemming Groenvoorzieningen beperkt tot de hoek Theresialaan/Martinilaan; in het bestemmingsplan zal zulks worden verduidelijkt;
ad 2e: de beschermingswaardige bomen zijn niet aangegeven op de plankaart maar zullen worden opgenomen op de beeldkwaliteitskaart van de welstandsnota, die vóór 1 juli 2004 door de raad zal worden vastgesteld; via de welstandstoets zal aandacht worden besteed aan de bescherming van het bomenbestand;
ad 3e: de gemeente beperkt zich, in deze fase, tot de bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden.
19. Mondelinge inspraakreactie van Viataal, Postbus 7, 5270 BA Sint-Michielsgestel. Verzoekt om een schil om de woonbestemming en aanduiding van de ontsluitingsweg vanaf de Theresialaan, ter verzekering van de entree tot de woningen Theresialaan 26 en 28..

Reactie van het college van B&W: het college gaat zowel met de schil om de bestemming als met uitdrukkelijke bestemming van de ontsluitingsweg tot Verkeersdoeleinden akkoord.

20. Schriftelijke inspraakreactie van de heer F. van Heertum, Esschestraat 94 en 96. Verzoekt om de plankaart aan te passen in verband met samenvoeging van de panden Esschestraat 94 en 96 en verbouwing van deze panden in verband met verhoging van het wooncomfort.
Reactie van het college van B&W: de plankaart is conform verzoek aangepast.

21. Mondelinge inspraakreactie van de heer R. Balm, Esschestraat 92, 5262 BG
De heer Balm is de enige belanghebbende die tijdens de inspraakavond van 7 oktober 2003 een afspraak heeft gemaakt met de heer Van Ekert, in verband met specifieke vragen over zijn eigen perceel.
De heer Balm heeft zijn woning binnen het bijbouwwak uitgebouwd. Hij wil nog een garage bouwen. Zijn perceel bevindt zich op de hoek van de Esschestraat/Gildestraat. Binnen het perceel bevindt zich een reststuk met een vreemde vorm, buiten het bijbouwwak. De heer Balm verzoekt de gemeente dit reststuk aan te merken als bijbouwwak.
Reactie van het college van B&W: een stedenbouwkundige oplossing hiervoor is het doortrekken van de rooilijn van het pand Gildestraat 2A richting de eerder gerealiseerde uitbouw, waarvoor door de gemeente een bouwvergunning is verleend.
Bij de invulling van het bijbouwwak dient rekening te worden gehouden met de bepalingen met betrekking tot het bijbouwwak, met name met de bepaling dat nooit meer dan 50% van het bijbouwwak mag worden bebouwd. Het college adviseert de heer Balm dat vooraf door een architect of aan het gemeentelijk loket te laten nameten.

22. De heer J. van der Pol, Esschestraat 104. Aanvulling op de mondelinge inspraakreactie ad 2°, gegeven tijdens de hoorzitting van 7 oktober 2003
De garage achter zijn woonhuis is bereikbaar via een doorgang tussen Esschestraat 96 en 100 (voormalige doorgang naar Timmerfabriek Van Helmond). De heer Van der Pol heeft een notariële vastgelegd recht van overpad naar deze garage.
Op de plankaart heeft deze garage een industriële bestemming. Deze garage, en de twee aanpalende garages vallen buiten het gebied dat is aangewezen voor wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van woningen door De Kleine Meierij. Een industriële bestemming ter plaatse is onjuist en ongewenst.
De heer Van der Pol verzoekt om aanpassing van de plankaart.

In de tweede plaats geeft de heer Van der Pol aan verontrust te zijn over de risicocirkel van het Shell benzinestation. Het is hem niet duidelijk geworden of de gemeente van plan is het benzinestation of de omliggende huizen te saneren. Z.i. hoort een benzinestation met LPG-vulpunt niet thuis in een woonwijk en dient derhalve te worden gesaneerd.

Reactie van het college van B&W: zie reactie op mondelinge inspraakreacties ad 2° en 3°.

De feitelijke situatie ter plaatse van de doorgang tussen de woningen nr. 96 en 100 en de garages zal op de plankaart worden aangepast (Woondoeleinden in plaats van Bedrijfsdoeleinden).

De woningen binnen de hindercirkel LPG zijn positief bestemd tot Woondoeleinden. Het college wacht op het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid. Vervolgens zal een urgentieprogramma worden opgesteld voor sanering van inrichtingen met gevaarlijke opslag.

23. De heer A. Sips, Helvoirtseweg 183a. Het pand Helvoirtseweg 183 is 6 jaar geleden verbouwd tot huisartsenpraktijk. De heer Lips woont op de tweede verdieping

Reactie van het college van B&W: er is feitelijk sprake van een praktijkruimte in het pand. Dit gebruik is toegestaan als Beroep aan huis binnen de bestemming Woondoelende. Voor zover deze praktijkruimte de maximaal toelaatbare vloeroppervlakte van 35 %, tot ten hoogste 50 m², overschrijdt valt het gebruik van de praktijkruimte onder het overgangsrecht.

- * * * * *

- a. Begripsbepalingen: aan huis gebonden beroep. Een beroep als kapper en/of schoonheidsspecialist(e) wordt in Vught van oudsher als aan huis gebonden beroep beschouwd.
- b. Bestemming Woondoeleinden: vrijstelling voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw, mits de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Er dient sprake te zijn van een gekoppeld bouwblok, om problemen in verband met contingentering te voorkomen.
- c. Bestemming Woondoeleinden: onder voorwaarden vrijstelling voor het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijgebouw, noodzakelijk voor de realisering van een WVG-voorziening.
- d. Bestemming Woondoeleinden: onder voorwaarden vrijstelling voor het plaatsen van een bijbouw met topgevel in de zijdelingse perceelsgrens.
- e. Bestemming Woondoeleinden: onder voorwaarden vrijstelling voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan buiten het bijbouwvlak.
- f. Bestemming Bedrijfsdoeleinden: onder voorwaarden vrijstelling voor vergroting van het bouwvlak met maximaal 10%.
- g. Wijziging van de bestemming Groenvoorzieningen In Woondoeleinden. Het betreft een strook van 5 meter breed naast perceel Van Voorst tot Voorststraat 61. Deze strook is van de gemeente gekocht voor de bouw van een garage.

- h. Op de hoek Esschestraat / Van Rijckevorselstraat is een bouwplan ontwikkeld door Woningstichting Ons Bezit, voor 12 appartementen in de sociale huur. Het appartementencomplex is een gebouw in vier lagen met een halfverdiepte garage. Het gebouw loopt af naar de bestaande woonbebouwing in twee lagen. De eerste bouwlaag volgt de bestaande rooilijn; de volgende bouwlagen overschrijden de rooilijn met 5,5 á 6 meter.
- In het voorontwerp bestemmingsplan was op de hoek Esschestraat/Van Rijckevorselstraat sprake van de bestemming Verkeersdoeleinden vanwege het huidige gebruik van het terrein als parkeerplaats, met de mogelijkheid de bestemming van dit terrein te wijzigen in Woondoeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan is aan dit terrein de bestemming Woondoeleinden gegeven. De redenen daarvoor zijn de volgende.

Algemeen.

- De gemeente en de Woningstichting Ons Bezit hebben overeenstemming bereikt over een bouwplan voor 12 appartementen, te bouwen door de woningstichting.
- De doelgroep voor het bouwproject zijn senioren en jongeren. De woningen op de verdieping zijn geschikt voor senioren. De woningen op de begane grond zijn, gezien de bereikbaarheid, zeer geschikt voor jongeren.

Redenen van ruimtelijke ordening.

- Het bouwplan is met een recht een blikvanger binnen de bestaande bebouwingsstructuur te noemen.
- Er is hier sprake van eigentijdse en vernieuwende architectuur. Het plan wijkt af van de bestaande klassieke bebouwing in de omgeving.
- De hoek leent zich op natuurlijke wijze voor een markering, een accent.
- Het brede straatprofiel van zowel Esschestraat/ Van Rijckevorselstraat verdraagt een hogere bebouwingsmassa.
- De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld en heeft een positief advies uitgebracht.
- Uit een verkennend bodemonderzoek voor het terrein kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Uit een akoestisch onderzoek met betrekking tot de geluidsbelastingen vanwege weg- en railverkeer blijkt dat realisering van het woningbouwplan vanuit het aspect geluidhinder niet op problemen hoeft te stuiten.
- De bouwlocatie is een inbreidingslocatie. Bouwen op inbreidingslocaties is conform het beleid van de gemeente Vught.
- Het terrein heeft volgens het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming Woondoeleinden.

Redenen van volkshuisvesting.

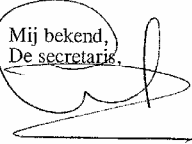
- Gelet op de ligging en de afstand tot het centrum is hier sprake van een locatie die zowel voor jongeren als ouderen geschikt is. Uit de Woonvisie van de gemeente Vught komt naar voren dat er zowel een grote behoefte bestaat aan woningen voor jongeren als voor ouderen.
- Gelet op de Woonvisie en de locatie is uitgangspunt dat de appartementen multifunctioneel en levenslooptbestendig dienen te zijn. Dit betekent dat de appartementen niet voor specifiek één doelgroep worden gebouwd, maar dat hier voor diverse leeftijdsgroepen wordt gebouwd. Dit past ook goed binnen de opzet van de wijk.
- Vanuit de behoefte aan betaalbare voor starters en senioren geschikte huur- en koopwoningen op locaties nabij voorzieningen, past het door de woningstichting aangegeven programma binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. In de wijk staan voornamelijk eengezinswoningen. Vanuit bevordering van doorstroming en een evenwichtige leeftijdsopbouw binnen de wijk, past het plan binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

- * * * * *

- Het college van B&W besluit:
1. het bestemmingsplan Schoonveld aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties;
 2. het aangepaste bestemmingsplan Schoonveld in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 27 januari 2004

Mij bekend,
De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert



Bijlage.

Notitie over de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid in woonbuurten.

Aan huis gebonden beroep wordt positief benaderd in de planvoorschriften. Het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is onder een aantal voorwaarden toegestaan:

- * het gebruik van de woning voor de uitoefening van het beroep dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- * ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50m², mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- * degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- * dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- * het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- * er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Bij aan huis gebonden beroep moet je denken aan een architect, een makelaar of een advocaat. Voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep heb je niet vooraf toestemming van de gemeente nodig. Je moet wél aan de voorwaarden voldoen die hierboven zijn beschreven. In geval van twijfel is het nuttig bij de gemeente te informeren of het beoogde gebruik van de woning in overeenstemming is met de voorschriften.

Anders is het geregeld voor een **kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf**. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan maar via vrijstelling. Ook daarbij dien je aan voorwaarden te voldoen. Voor een deel gaat het om dezelfde voorwaarden als bij beroep aan huis (ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte, tot ten hoogste 50 m²; alleen uitoefening van activiteiten door de bewoner van de woning; geen detailhandel en geen aantasting van de verkeerssituatie). Daar komt bij dat de activiteiten niet vergunnings- of meldingsplichtig mogen zijn volgens de Wet milieubeheer en de activiteiten uitsluitend de milieucategorie 1 mogen betreffen.

Of een beroep aan huis of een ambachtelijk bedrijfje wel of niet is toegestaan, wordt niet alleen bepaald door het bestemmingsplan bepaald maar ook door de jurisprudentie. Zo is door de jurisprudentie bepaald dat een schoonheidsspecialist(e) niet mag worden beschouwd als een aan huis gebonden beroep.

Indien sprake is van het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, die niet voldoen aan de boven genoemde voorwaarden, dan spreken we van **dienstverlening**. Het gebouw, waarin dienstverlening plaatsvindt, wordt uitdrukkelijk als zodanig bestemd.

Bij dienstverlening moet je denken aan een kapperszaak, een fotostudio, een reisbureau of een stomerij. Een dienstverlenend bedrijf dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en dient aan de woonfunctie ondergeschikt te zijn.

Tijdens de inspraakavond is de vraag gesteld of aan huis gebonden beroep of een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijfje in een garage mag worden uitgeoefend. Met name werd gesproken over een kapsalon.

We dienen hierbij onderscheid te maken tussen garageboxen en vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming Woondoeleinden.

Garageboxen zijn expliciet aangewezen voor de stalling van auto's en motoren. Deze mogen niet worden gebruikt voor

- * bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- * particuliere opslagdoeleinden, anders dan inherent aan de stalling van motorvoertuigen;

- * detailhandel en/of groothandel;
- * horecadoeleinden.

Vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming Woondoeleinden mogen niet worden gebruikt voor bewoning, beroeps- en bedrijfsmatige werkruimte en detailhandel en/of groothandel.

Conclusie: beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte in een garage is op grond van de planvoorschriften niet mogelijk. Een kapsalon is bovendien niet mogelijk op grond van de jurisprudentie. Vandaar dat een kapsalon in de begripsbepaling van aan huis gebonden beroep is uitgezonderd (wordt niet als aan huis gebonden beroep beschouwd).



Presentielijst “Inspraakavond bestemmingsplan Schoonveld”

Titel	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	aanhef
Mevrouw	G.G.M. Dijkmans	Van Miertstraat 21	5262 XB	VUGHT	mevrouw Dijkmans
Mevrouw	N.G.M. van Overbeek	v. Rijckevorselstraat 15	5262 XH	VUGHT	mevrouw Van Overbeek
De heer en mevrouw	H.C.W. Boselie Schellings	Geerstraat 5	5262 CK	VUGHT	heer en mevrouw Boselie
De heer en mevrouw	Van Kasteren	Molhuysensingel 10	5262 CB	VUGHT	heer en mevrouw Van Kasteren
De heer	A.F. de Bruin	Schoonveldsingel 6	5262 CB	VUGHT	heer De Bruin
Mevrouw	S. Frederikse	Molhuysensingel 10	5262 CB	VUGHT	mevrouw Frederikse
De heer	Donders	Van Voorst tot Voorststraat 2A	5262 AN	VUGHT	heer Donders
De heer	P. Drijvers	Theresialaan 86	5262 BP	VUGHT	heer Drijvers
Mevrouw	J. v.d. Meerendonk	Theresialaan 88	5262 BP	VUGHT	mevrouw v.d. Meerendonk
Mevrouw	A.A.M.J. Belgers	Versterplein 13	5262 AA	VUGHT	mevrouw Belgers
De heer	P. Peeters	Marggraafstraat 1	5262 AS	VUGHT	heer Peeters
De heer	P. Meijssen	Van Voorst tot Voorststraat 38	5262 AP	VUGHT	heer Meijssen
Mevrouw	J. Takken	Van Voorst tot Voorststraat 28	5262 AP	VUGHT	mevrouw Takken
De heer	F. Kuper	Voa Rijckevorselstraat 56	5262 XL	VUGHT	heer Kuper
De heer	J.J.C. van der Pol	Esschestraat 104	5262 BG	VUGHT	heer Van der Pol
Mevrouw	W. van Dijk	Theresialaan 52	5262 BP	VUGHT	mevrouw Van Dijk
De heer	J.T.M. Mause	Theresialaan 52	5262 BP	VUGHT	heer Mause
De heer	J.H. Timmermans	Van de Pollstraat 61	5262 XP	VUGHT	heer Timmermans
De heer	H.J. van Amerongen	Van Beresteijnstraat 12	5262 AK	VUGHT	heer Van Amerongen
Mevrouw	G. Janssens	Marggraafstraat 1	5262 AS	VUGHT	mevrouw Janssens
De heer en mevrouw	H.J.M. Princée de Bont	Schoonveldsingel 1	5262 XM	VUGHT	heer en mevrouw Princée
De heer	R. Timmers	van Rijckevorselstraat 15	5262 XH	VUGHT	heer Timmers
De heer	Van Nunen	Helvoirtseweg 100	5263 EG	VUGHT	heer Van Nunen
Mevrouw	P. Maas	Helvoirtseweg 167	5263 EC	VUGHT	mevrouw Maas
De heer	J. Nabbe	Van de Pollstraat 22	5262 XE	VUGHT	heer Nabbe
De heer en mevrouw	M.J. Bakker Steffers	Theresialaan 36	5262 BN	VUGHT	heer en mevrouw Bakker
De heer en mevrouw	R. Schuyt	Theresialaan 50	5262 BP	VUGHT	heer en mevrouw Schuyt
De heer	P. Jongstra	Esschestraat 106	5262 BG	VUGHT	heer Jongstra
De heer	P. de Rouw	van Rijckevorselstraat 48	5262 XL	VUGHT	heer De Rouw
Mevrouw	I. van Gisbergen	Van Miertstraat 20	5262 XB	VUGHT	mevrouw Van Gisbergen
De heer	W. van Kasteren	Schoonveldsingel 12	5262 XB	VUGHT	heer Van Kasteren
De heer	K. Jacobs	Marggraafstraat 4	5262 AV	VUGHT	heer Jacobs
De heer	O. van Iersel	Van Voorst tot Voorststraat 71	5262 AM	VUGHT	heer Van Iersel
De heer	R.W.P. Ralm	Esschestraat 92	5262 BG	VUGHT	heer Ralm
De heer	H. van Helvoort	Theresialaan 13	5262 BK	VUGHT	heer Van Helvoort
De heer	A. van Ganzewinkel	Van Beresteijnstraat 8	5262 AK	VUGHT	heer Van Ganzewinkel
De heer	F. Potters	Gogelstraat 7	5262 AB	VUGHT	heer Potters
De heer	P. Bluyssen	Esschestraat 85	5262 BB	VUGHT	heer Bluyssen
De heer	A. Korthals	Van Rijckevorselstraat 31	5262 XH	VUGHT	heer Korthals
De heer	E.J. van de Werff	Van Voorst tot Voorststraat 24	5262 AP	VUGHT	heer Van de Werff
Mevrouw	C.M.H. Stapel	Martinilaan 2	5262 BR	VUGHT	mevrouw Stapel
De heer	R. v.d. Zandt	Martinilaan 25	5262 BR	VUGHT	heer Van de Zandt
De heer	K. van Dun	Van Beresteijnstraat 18	5262 AK	VUGHT	heer Van Dun

Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 februari 2004 tot en met 24 maart 2004 voor een ieder in het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 20 zienswijzen ingediend. In de bijlage “Samenvatting en beoordeling van schriftelijk zienswijzen” bij het raadsbesluit zijn deze zienswijzen samengevat en gerubriceerd weergegeven.

Per zienswijze is de reactie van het college van Burgemeester en Wethouders gegeven. Vervolgens hebben de belanghebbenden de gelegenheid gekregen om een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven, tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 21 september 2004. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen.

Na een standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 7 oktober 2004. Het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens integraal weergegeven.



De Raad van de gemeente Vught;

gezien
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2004;

aangenomen
het amendement (A-1) ingediend door de fractie van VVD en bij dit besluit gevoegd;

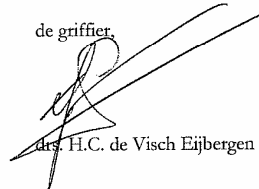
besluit:

1. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 3, 7, 8, 9 en 10 tot en met 20 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 2, 4, 5 en 6 gegrond te verklaren;
3. de zienswijze, ingediend door de belanghebbenden ad 1 gegrond te verklaren en de grond de bestemming bedrijfsbestemming te geven, met een bebouwingspercentage van 50% (dus 50% van het perceel mag bebouwd worden), goothoogte 4,50 meter met plat dak, milieucategorie I met vrijstelling II om conflictsituaties met de omgeving te vermijden. Perceel 86 houdt een burgerwoonbestemming.
4. naar aanleiding van de gegronde zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. in de tekst op bladzijde 5 van het Eindverslag inspraakprocedure Schoonveld, sub 4°, 5° regel van boven, het gestelde tussen haakjes ("er is geen officieel huisnummer 15") doorhalen;
 - b. het bouwblok met de bestemming Wu (Woondoeleinden uit te werken) aan de noordzijde van de Van de Pollstraat van de plankaart verwijderen en bestemmen tot Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen;
 - c. artikel 8 van de voorschriften (Woondoeleinden uit te werken) uit de voorschriften verwijderen;
 - d. de bestemmingen van het perceel Theresialaan 111, Bedrijfsdoeleinden en Horeca, wijzigen in Detailhandel;
 - e. de bouwvlakken binnen de percelen Van Heeswijkstraat 1, 3 en 5 aanpassen aan de feitelijke situatie;
 - f. de bestemming Woondoeleinden van het perceel Helvoirtseweg 183A wijzigen in Kantoor;
 - g. de bouwblokken binnen de bestemming Garageboxen achter de woning Theresialaan 88 van de plankaart verwijderen en vervangen door één bebouwingsvlak, en op de plankaart een bebouwingspercentage opnemen van 50%;
5. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. de bouwvlakken binnen de percelen Theresialaan 2 tot en met 24 aanpassen aan de bestaande situatie;

- b. ten behoeve van de ontwikkelingsplannen Van Rijckevorselstraat/Esschestraat en Gildestraat op de plankaart hoogtematen opnemen (respectievelijk 15 en 12 meter), waarbij rekening wordt gehouden met de half verdiepte kelder en de liftopbouw;
 - c. de toelichting op het bestemmingsplan aanvullen met conclusies ten aanzien van de Zone externe veiligheid spoorwegdoeleinden, conform de brief van het Ingenieursbureau Oranjewoud van 24 maart 2004, nummer 2172-143881;
 - d. de voorgevelrooilijn op het perceel Van Miertstraat 2A in de richting van de straatzijde verplaatsen, met handhaving van de 4 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - e. aan de planvoorschriften met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid toe te voegen de voorwaarde, dat een ontheffingsprocedure dient te zijn uitgevoerd in verband met overschrijding van de voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï, vóórdat het college van Burgemeester en wethouders de beslissing omtrent toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter inzage legt;
 - f. artikel 16, lid B, sub b.3 van de planvoorschriften aan te vullen met de bepaling, dat de maximale hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 meter;
 - g. de volgende regeling inzake JOP's op te nemen in het bestemmingsplan:
 - regelen via binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid (bevoegdheid van het college van B&W);
 - alleen mogelijk binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verkeersdoeleinden;
 - eisen:
 - . afstand van woningen: tenminste 25 meter;
 - . oppervlakte onderkomen: maximaal 25 m²;
 - h. de bestemming Dienstverlening van het perceel Esschestraat 18 te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden en het huisnummer op de plankaart te wijzigen in 18a;
 - i. de twee bouwblokken binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden, aan de titus Brandsmalaan 1 (Maurickcollege) samen te voegen tot één bouwblok en op de plankaart een hoogtemaat op te nemen van 15 meter en een bebouwingspercentage van 75%;
6. het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Schoonveld vast te stellen.

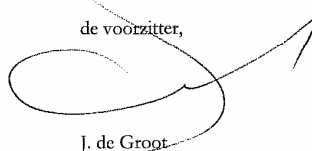
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2004.

de griffier,



drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,



J. de Groot



AMENDEMENT FRACTIE VVD

Amendement voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan Schoonveld Agendapunt 13, raadsvergadering 7 oktober 2004

Gezien het voorstellen van b&w van 15 juni en 24 augustus 2004 omtrent het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Schoonveld.
Gehoord de overwegingen van de betrokken bewoners, de beantwoording door het college en de betrokken ambtenaren omtrent dit onderwerp

Is de VVD fractie van mening dat de onderbouwing ten aanzien van de ongegrond verklaring van de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 1 (de dames E., S. en M. van den Meerendonk, betreffende Theresialaan 88) niet op een consequente en onderbouwde wijze ongegrond zijn verklaard.

De VVD fractie is van oordeel dat bij ad 1 een onderbouwing is aangeleverd die niet duidelijk te staven is. De behandeling gevoels van twijfel oproept t.a.v. de voortgang van de andere bestemmingsplanherzieningen.

De VVD fractie is van mening dat geen grondbeleidpolitiek gevoerd kan worden bij de vaststelling van bestemmingsplannen.

Overwegende dat

De VVD fractie van mening is dat met bovenstaande ten aanzien van de bezwaarmakers de dames E., S. en M. van den Meerendonk, betreffende Theresialaan 88 een ongegrond verklaring onterecht is.

De raad van de Gemeente Vught

Besluit tot

Ad 1: Theresialaan 88 gegrond te verklaren en de grond de bestemming bedrijfsbestemming te geven, met een bebouwingspercentage van 50% (dus 50% van het perceel mag bebouwd worden), Goothoogte 4,50 meter met platdak, milieucategorie I met vrijstelling II om conflictsituaties met de omgeving te vermijden. Perceel Theresialaan 86 houdt een burgerwoonbestemming.

en gaat over tot de orde van de dag

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2004.

de -griffier,

de voorzitter,

drs H.C. de Visch Eijbergen

J. de Groot

Is getekend door de VVD fractie:

Ontwerp bestemmingsplan Schoonveld.

Samenvatting en beoordeling van schriftelijke zienswijzen

Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Schoonveld, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken, van 26 februari tot en met 24 maart 2004 in het gemeentekantoor ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is, conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 25 februari 2004 en in het Klaverblad van 25 februari 2004. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Er werden zienswijzen ingebracht door:

naam:	adres:
1. de dames E., S. en M. van den Meerendonk	Theresialaan 88, 5262 BP Vught
2. de heer H. van Helvoort	Vugtherhage 36, 5263 BP Vught
3. Kerkbestuur Edith Steinparochie	Loeffplein 1, 5262 AJ Vught
4. de heer dr. A. Sips	Helvoirtseweg 183a, 5263 EC Vught
5. de heer B. Kennis	Van Heeswijkstraat 5, 5262 XG Vught
6. de heer J. van de Westelaken	Boslaan 29, 5263 GW Vught
7. mevrouw Ch. Stapel	Martinilaan 2, 5262 BR Vught
8. de heer P. Jongstra	Esschestraat 106, 5262 BG Vught
9. de heer F. van Dillen	Postbus 75, 5260 AB Vught
10. de heer en mevrouw H. Trum-Van Eijndhoven	Van Rijkevorselstraat 47, 5262 XJ Vught
11. de heer F. Kuper	Van Rijkevorselstraat 56, 5262 XL Vught
12. de heer W. Slakhorst	Van Rijkevorselstraat 46, 5262 XL Vught
13. de heer A. van Leusden	Esschestraat 62, 5262 BE Vught
14. de heer ing. P. de Rouw	Van Rijkevorselstraat 48, 5262 XL Vught
15. de heer en mevrouw H. van den Heuvel-Van Thiel	Van Rijkevorselstraat 49, 5262 XJ Vught
16. mevrouw E. Boelens-Cornelisse	Van Rijkevorselstraat 50, 5262 XL Vught
17. de heer J. Verbeek	Van Rijkevorselstraat 55, 5262 XJ Vught
18. familie A. van de Water	Esschestraat 61, 5262 BA Vught
19. mevrouw W. den Burger- Begeer	Esschestraat 64, 5262 BE Vught
20. de heer C. Verheij	Van Rijkevorselstraat 54, 5262 XL Vught

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 4 weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en puntsgewijs weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling zijn alle zienswijzen betrokken.

Per zienswijze is de reactie van het college van B&W gegeven. Een uitzondering hierop is de beoordeling van de zienswijzen 10 tot en met 20, die alle betrekking hebben op het woningbouwplan voor 12 appartementen, op de hoek Van Rijckevorselstraat/Esschestraat. Voor deze laatste zienswijzen heeft het college een samenvattende reactie gegeven.

1. De dames Van den Meerendonk.

Belanghebbenden kunnen niet instemmen met de inhoud van het planontwerp. Zowel het gebruik van de huidige opstallen als een doelmatige verdere inrichting van de grond worden namelijk zeer nadelig beïnvloed door het ontwerp bestemmingsplan.

Het terrein is altijd gebruikt ten behoeve van een transportbedrijf/brandstoffenhandel en bouwmaterialenhandel en opslag. Een situatie die bij de gemeente genoegzaam en reeds lange tijd bekend is, zoals blijkt uit de voor dit terrein afgegeven hinderwetvergunning.

Conform het voorliggende plan is het de bedoeling dat het hele terrein de bestemming Garageboxen krijgt. Blijkens het beheerskarakter van het plan is het de bedoeling de bestaande situatie te vertalen naar een in de praktijk goed toepasbaar bestemmingsplan.

Hierin is de gemeente ten aanzien van dit terrein geenszins geslaagd.

Conform de vigerende bestemmingen en het historische gebruik, dat door de gemeente door middel van de afgifte van (hinderwet)vergunningen en het meewerken aan ontwikkelingen is geformaliseerd wordt het hele terrein op dit moment gebruikt voor een breed scala van activiteiten. De bestemming Garageboxen belemmert dit gebruik zeer, zonder dat er dringende redenen zijn om de huidige gebruiksmogelijkheden te beperken (beleidskader van de gemeente).

Dat betekent dat de activiteiten zodanig worden beperkt dat aanzienlijke schade zal worden geleden, o.a. door opzegging van een groot aantal huurcontracten, omdat een groot deel van voornoemde activiteiten niet meer zal zijn toegestaan op grond van de beoogde bestemming.

De aangegeven bouwgrens op het terrein doet geen recht aan de grootte en ligging van het perceel. De bouwcontouren hebben betrekking op de huidige, inmiddels grotendeels verouderde bebouwing. Deze bebouwing is in de loop van de tijd ontstaan en vertoont met name op het achterterrein niet een zodanig samenhang en kwaliteit, dat kan worden gesproken van het meest doelmatige gebruik van de grond.

Belanghebbenden zijn van mening dat ten onrechte de voor het terrein geldende bedrijfsmatige bestemming (Lage bedrijfsgebouwen) wordt omgezet naar Garageboxen met de daarbij behorende bebouwingsgrenzen. Gelet op het beleidskader van dit plan en het gebruik dat sinds zeer lange tijd van grond en opstallen wordt gemaakt, zijn belanghebbenden van mening dat aan het terrein de bestemming Bedrijfsdoeleinden moet worden gegeven.

De bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft het bijkomende voordeel dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de hoek Martinlaan-Theresialaan ten volle kunnen worden benut door middel van de tot deze bestemming behorende wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Deze bevoegdheid is tevens van toepassing op de naastgelegen groenstrook. Dit sluit naadloos en logisch aan op de ontwikkeling van een woningbouwlocatie, waarover op bladzijde 50 van het plan wordt gesproken.

Reactie van het college van B&W:

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Schoonveld is: de feitelijke functie van de gronden op dit moment. Voor het merendeel is het terrein bebouwd met garageboxen. Voor zover in het verleden sprake was van bedrijfsactiviteiten, hebben deze plaatsgevonden op gronden met de bestemming Bijzondere Bebauwing en was dus sprake van een gedoogsituatie.

De eigendommen van de familie Van den Meerendonk hebben de volgende bestemmingen:

- 1. Bijzondere bebouwing, op basis van het Plan in Onderdelen van 1953.*
- 2. Gronden bestemd voor lage bedrijfsruimte, op basis van het bestemmingsplan Theresialaan van 1966.*
- 3. Gronden bestemd voor woningen bouwklasse L, op basis van het bestemmingsplan Theresialaan van 1966.*

De bijgewoogde tekening geeft deze bestemmingen aan.

Het voormalige bedrijf van de familie Van den Meerendonk en 33 garageboxen liggen binnen de bestemming Bijzondere Bebauwing. 18 Garageboxen liggen binnen de bestemming Lage bedrijfsruimte en de twee woningen, Theresialaan 86 en 88, hebben een Woonbestemming.

Er zijn vijf redenen om de bestemming Garageboxen te handhaven:

- 1. op het terrein staan 51 garageboxen, opslagloodsen en een voormalige werkplaats;*
- 2. er vinden thans nog genoeg geen bedrijfsactiviteiten plaats;*
- 3. de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten (bouwmaterialenhandel) zijn gestaakt;*
- 4. de milieuvergunning uit 1991 heeft slechts betrekking op een deel van het totale terrein (de werkplaats, een ondergrondse dieseltank die buiten gebruik is gesteld, en opslag van zand, grind, tegels en bouwmaterialen, waarvan nauwelijks nog sprake is).*
- 5. De bestemming "Lage bedrijfsruimten" direct achter de woningen aan de Theresialaan is niet meer van deze tijd.*

Het vasthouden aan de bedrijfsbestemming zou milieuhygiënisch niet verantwoord en realistisch zijn, gelet op de beperkingen voortvloeiende uit hedendaagse opvattingen over woonomgeving.

Het bestemmingsplan bevat overgangsbepalingen volgens welke het bestaande gebruik van de gronden kan worden voortgezet. De voortgezette uitvoering van huurovereenkomsten die betrekking hebben op het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, blijft mogelijk.

Het college van B&W is van mening dat het bezwaar van de familie Van den Meerendonk, dat de aangegeven bouwgrens betrekking heeft op inmiddels grotendeels verouderde bebouwing, terecht is en adviseert om deze reden op de plankkaart binnen de bestemming Garageboxen geen bouwvlak aan te geven, doch wel de aanduiding dat binnen de bestemming maximaal 50% bebouwing is toegestaan.

2. De heer H. van Helvoort.

Belanghebbende is eigenaar van de panden Theresialaan 13 en 15 en maakt bezwaar tegen de mondelinge uitspraak, zoals opgenomen onder punt 4 van het verslag van de inspraakavond en de verwerking hiervan in het ontwerp bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd:

Theresialaan 13: bestemming Detailhandel en een woonhuis

Theresialaan 15: bestemming woonhuis.

De aanwezigheid van deze functies kan worden bewezen met een aankoopakte, tekeningen en foto's. Indien nodig dient een ambtshalve wijziging te worden doorgevoerd.

Reactie van het college van B&W:

In de reactie is aangegeven dat er geen sprake is van een officieel huisnummer 15 (tekst tussen haakjes). Dit is wel het geval, zoals ook blijkt uit de CBS-gegevens en de bouwplanadministratie. Er is sprake van twee afzonderlijke bouwvlakken: een met de bestemming Detailhandel op nummer 13, inclusief bedrijfswoning, en een met de bestemming Woondoeleinden op nummer 15.

Het college van B&W adviseert deze zijswijze gegrond te verklaren en de tekst tussen haakjes – ambtshalve – uit het Eindverslag te schrappen.

3. **Parochie Edith Stein.**

De tot Woondoeleinden bestemde grond mag volgens het ontwerp bestemmingsplan worden bebouwd met 4 woningen via uitwerking van de bestemming "Wu" door burgemeester en wethouders.

Nu is bepaald dat aldaar woningbouw mag plaatsvinden, acht belanghebbende het gewenst dat deze woningbouwbestemming met een positieve woonbestemming krijgt en in het plan wordt opgenomen en uitgewerkt, waardoor de uitwerkingsverplichting niet nodig is om tot woningbouw te komen.

Reactie van het college van B&W:

Volgens het Plan in Onderdelen 1953 is woningbouw mogelijk aan de noordkant van de Van de Pollstraat, op perceel 3350, onder het lnnet. In het voorontwerp bestemmingsplan Schoonveld is deze bouwtitel geschrapt, omdat deze locatie volgens het groenbeleidsplan is aangewezen als structuurbepalend groen.

Het kerkbestuur heeft beroep gedaan op een bouwtitel op grond van het kerkbestuur. In de mening verkerend, dat ook perceel 3350 eigendom van het Kerkbestuur was, is deze bouwtitel op een andere, minder gevoelige locatie gelegd, namelijk op de bestaande parkeerstrook, ten zuiden van de begraafplaats. Deze parkeerstrook is wel eigendom van het Kerkbestuur.

Bij nader onderzoek bleek, dat perceel 3350, waarop de vigerende bouwtitel ligt, nooit eigendom van het Kerkbestuur is geweest en dat op de parkeerstrook nooit een bouwtitel van toepassing is geweest. De gemeente zal van de bouwtitel op perceel 3350 geen gebruik maken, om de bovengenoemde reden.

Het kerkbestuur doet beroep op een bouwtitel waarop zij nimmer recht heeft gehad.

Het Kerkbestuur is van mening dat de geldende bestemming Bijzondere Bebouwing het mogelijk maakt een ambtswoning te bouwen. Volgens het Plan in Onderdelen 1953 wordt onder "bijzondere bebouwing" begrepen: gebouwen bestemd voor doeleinden van openbaar nut, alsmede gebouwen met een bijzondere bestemming, als kerken, musea en andere hiermee gelijk te stellen gebouwen, geen woningen of bedrijfsgebouwen zijnde in de zin der voorschriften.

Een ambtswoning wordt hieronder dus niet begrepen.

Het college van B&W adviseert de zienswijze van het Kerkbestuur ongegrond te verklaren.

4. **De heer Sips.**

Belanghebbende is eigenaar van het pand Helvoirtseweg 183a. Dit pand is in 1952/1953 als woonhuis annex praktijkpand gebouwd voor destijds dokter F. Jansen, dus als bedrijfspand. Belanghebbende heeft in 1973 de praktijk en het praktijkpand overgenomen en zijn praktijk al die tijd vanuit dezelfde locatie gevoerd.

Nadat de kinderen zelfstandig zijn gaan wonen heeft belanghebbende gekeken naar een andere bestemming voor het pand. Gezien het slechte wooncomfort, gelegen aan de Helvoirtseweg, precies tegenover het kruispunt Kraayenstein, heeft hij besloten het pand te verbouwen en met uitzondering van een bedrijfsruimte op de tweede verdieping, een kantoorbestemming te geven. Dat speelde in 1998, in samenspraak met buurman Lelieveld, makelaar, wiens pand Helvoirtseweg 183b/c toen ook van woonpand in kantoorpand is veranderd. Daarover is toen met de gemeente amper overleg gevoerd, in een persoonlijk onderhoud met burgemeester de Graaff. Deze zag geen bezwaar tegen een wijziging in de bestemming en verwees daarbij naar de geplande bestemmingsplanprocedure Schoonveld die op korte termijn zou worden gehouden.

Vanaf 1999 biedt het pand naast huisvesting aan de huisartsenpraktijk ook huisvesting aan het bestuur van een scholensichting. Een groter deel van het pand dan voorheen heeft daarmee een bestemming als bedrijfsruimte.

Op de tweede verdieping van het pand is nog een bedrijfsruimte voor belanghebbende zelf, waarin hij een deel van de week daadwerkelijk woont.

In januari jl. heeft belanghebbende gesproken met een van de ambtenaren betrokken bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Belanghebbende zegt dat hem is toegezegd dat het verzoek om bestemmingswijziging van het pand Helvoirtseweg 183a zou worden meegenomen in de procedure en dat hij een bevestiging van dit gesprek zou krijgen. In het Eindverslag van de inspraakprocedure, op bladzijde 15, onder punt 23, vindt hij een en ander niet geheel correct weergegeven. Evenmin vindt hij daarin een bevestiging dat met het verzoek om bestemmingswijziging is ingestemd.

Reactie van het college van B&W:

Het bestemmingsplan Schoonveld is een bestemmingsplan met een beheerskarakter, dat wil zeggen dat het is gemaakt met de bestaande situatie als uitgangspunt. Bij de inventarisatie van de aanwezige functies is gekeken naar in het verleden verleende vergunningen en naar de feitelijke situatie, voor zover van buiten waarneembaar.

Ten aanzien van het gebouw Helvoirtseweg 183A is naar aanleiding van aanvullende informatie vastgesteld, dat het feitelijke gebruik van dit gebouw voor circa 80% bestaat uit een kantoorfunctie en voor circa 20% uit een woonfunctie.

Het college van B&W adviseert de zienswijze van de heer Stips gegrond te verklaren en de plankaart voor wat betreft het perceel Helvoirtseweg 183A aan te passen aan de feitelijke situatie, door wijziging van de bestemming Woondoeleinden in Kantoor.

5. De heer Kennis.

Belanghebbende is eigenaar van het perceel Van Heeswijkstraat 5 in Vught. Zijns inziens geeft het bouwvlak op de plankaart niet de feitelijke situatie weer van het hoofdgebouw in twee lagen. Belanghebbende verzoekt om aanpassing van het bouwvlak conform de bestaande bouwdiepte.

Reactie van het college van B&W:

Belanghebbende heeft gelijk. De plankaart zal worden aangepast aan de feitelijke situatie. Deze aanpassing is overigens ook noodzakelijk voor de bouwvlakken binnen de percelen Van Heeswijkstraat 1 en 3.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze gegrond te verklaren en de twee andere bouwvlakken ambtshalve aan te passen.

6. De heer Van de Westelaken.

Belanghebbende is eigenaar van het perceel Theresialaan 111. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de bestemming Bedrijfsdoeleinden, omdat

- * het oude bestemmingsplan ook wonen toelaat;
- * de nieuwe bestemming slechts mogelijkheden biedt voor Bedrijfsdoeleinden, waardoor de huidige functie (automaterialen)winkel in de toekomst discutabel zou kunnen worden;
- * de bestemming Detailhandel, die nu mogelijk is, van eminent belang kan zijn voor een nieuwe huurder, als de huidige huurder de huurovereenkomst beëindigt.

Reactie van het college van B&W:

Belanghebbende heeft gelijk. Er is feitelijk sprake van detailhandel. De plankaart zal worden aangepast. De bestemming Detailhandel kan worden gewijzigd in de bestemmingen Woondoeleinden, Dienstverlening en Kantoor.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze gegrond te verklaren.

7. Mevrouw Stapel.



Belanghebbende is gebruiker van het perceel Martinilaan 2. Belanghebbende maakt bezwaar tegen opsplitsing van het perceel Martinilaan 2, waarbij het voorste gedeelte de bestemming "Burgerwoning" krijgt, terwijl er in het bevuste pand al sinds 1964 een bedrijf is gevestigd en zij er sinds 3 jaar haar bedrijf heeft gevestigd. Belanghebbende heeft bovendien bezwaar tegen de nieuwe bestemming die op het achterste gedeelte van het perceel is gelegd: "Maatschappelijke doeleinden".

Belanghebbende is bereid met de gemeente van gedachten te wisselen over de inhoud en uitvoering van die maatschappelijke doeleinden, mits verenigbaar met haar wensen ten aanzien van het achterste perceelsgedeelte.

Reactie van het college van B&W:

Het perceel Martinilaan 2 is thans feitelijk bestemd tot Woondoeleinden.

Bij brief van 2 februari 2001 heeft mevrouw C. Stapel, in verband met eventuele aanschaf van het perceel Martinilaan 2, aan het college van B&W om toestemming gevraagd voor het betrekken van het pand Martinilaan 2 als privé-woning, waarbij in de achtergelegen ruimten een kantoor wordt ingericht voor haar administratie (ca. 35 m2) met daarnaast een opslag van zijden bloemdecoraties.

In antwoord op deze brief heeft het college aan mevrouw Stapel als volgt bericht:

- * *perceel Martinilaan 2 heeft op grond van het Plan in Onderdelen van 1953 de bestemming Bijzondere Bebauwing;*
- * *het bestaande gebruik van de woning, een woning met een bedrijfsruimte voor een elektronisch bedrijf, wijkt hiervan af; het strijdige gebruik mag in het kader van het overgangsrecht worden voortgezet;*
- * *met voortzetting van het gebruik als woning en bedrijfsruimte, in het kader van het overgangsrecht, mag worden voortgezet, mits:*
 - *er voldoende parkeerplaats op eigen terrein aanwezig zijn;*
 - *er mag geen uitbreiding van het pand plaatsvinden;*
 - *de (omvang van de) huidige woonbestemming dient gehandhaafd te blijven;*
 - *er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden;*
 - *alvorens het pand in gebruik te nemen dient een inrichtingstekening van het gebouw en de tuin te worden voorgelegd, met aanduiding van brandveiligheidsvoorzieningen.*

Mevrouw Stapel kan van het perceel Martinilaan 2 gebruik maken zoals zij wenst, zij het op basis van het overgangsrecht en op grond van de bepalingen inzake aan huis gebonden beroep.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. De heer Jongstra.

Belanghebbende is eigenaar van het perceel Esschestraat 106. Belanghebbende verzoekt voor de bestemming Benzinstation een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zoals dat ook voor andere bedrijfsmatige bestemmingen is gebeurd. Een benzinstation hoort niet in een woonwijk thuis. De gemeente moet er naar streven alle grootschalige respectievelijk risicovolle bedrijfsactiviteiten uit de woonwijken te verplaatsen.

Reactie van het college van B&W:

Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" is 1 juli 2004 in werking getreden. Naar de inzichten van vandaag dienen binnen drie jaar de urgente LPG-gevallen gesaneerd te zijn. Het LPG-station aan de Esschestraat/Theresialaan valt onder de categorie urgente saneringen.

De gemeente heeft niet het voornemen het gehele benzinstation te saneren. Een wijziging in de bestemming Woondoeleinden, zoals bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden, zal niet mogelijk zijn op basis van de standaard-criteria, zoals deze bij wijziging van Bedrijfsdoeleinden in Woondoeleinden zijn voorgeschreven. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid vereist, alvorens tot een andere bestemming te komen, nadere onderzoeken en adviezen.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. **De heer van Dillen.**

Belanghebbende brengt als zienswijze in een schets voor de herinrichting van het perceel Loeffplein 11, voor de bouw van twee woningen onder één kap op de hoek Loeffplein/Van Berenstijnstraat.

Reactie van het college van B&W:

Door het bouwen van twee woningen ontstaat een nieuwe situatie (twee woningen in plaats van één woning, zoals op de plankaart aangegeven). Realisering van twee woningen is alleen mogelijk via een afzonderlijke procedure. Anders zou er sprake zijn van rechtsongelijkheid.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen 10 tot en met 20.

Deze zienswijzen hebben alle betrekking op het bouwplan voor 12 appartementen op de hoek Esschestraat/Van Rijkevorselstraat. Deze appartementen worden gerealiseerd in samenwerking tussen de gemeente en de Woningstichting Ons Bezit. De woningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Deze zienswijzen worden om deze reden in samenhang behandeld.

De zienswijzen hebben betrekking op de locatiekeuze, het bouwplan zelf en de bouwplanprocedure. Bovendien bevatten enkele zienswijzen een bouwkundig wijzigingsvoorstel.

De locatiekeuze.

1. Omdat het appartementencomplex op een parkeerplaats wordt gebouwd neemt de parkeerdruk in de buurt toe.^{***}
In het reconstructieplan Esschestraat/St.-Elisabethstraat zijn destijds de parkeerplaatsen meegerekend om te komen tot een samenhangende parkeerbalans voor dit reconstructieplan. Het verslag van de informatieavond van 19 november 1997 vermeldt nota bene als uitgangspunt en randvoorwaarden het vergroten van de parkeergelegenheid met 27 plaatsen voor dit hele traject in de bestaande voorziening.
Bovendien zullen de ter plaatse aanwezige verkeersonveilige situaties, door het verdwijnen van overzicht, alleen maar toenemen.

Reactie van het college van B&W:

Bij de ontwikkeling van het plan is, conform de normering van het C.R.O.W., aangegeven dat een ondergrond van één parkeerplaats per appartement dient te worden gerealiseerd. Het bouwplan voldoet met een parkeerkelder voor 12 parkeerplaatsen aan deze norm. Of de parkeerbalans door de uitvoering van het bouwplan wordt verstoord, hangt af van het feitelijke gebruik dat van de toekomstige bouwlocatie, thans parkeerplaats, wordt gemaakt.

Recent onderzoek wijst uit dat het parkeerterrein continu (dag en nacht) een bezetting van 1 of 2 auto's kent.

De parkeerplaatsen in de omgeving van het parkeerterrein kennen geen overbezetting. Enkele plaatsen worden nauwelijks gebruikt. De huidige situatie is voor de gemeente maatstaf.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Het verkeersveiligheidsaspect heeft niet met het bouwplan van doen en valt buiten de doelstelling van het bestemmingsplan. Niettemin kan ten aanzien van de verkeersveiligheid op het kruispunt kan het volgende worden gezegd.

De Van Rijkevorselstraat en de Esschestraat liggen beide in een 30 km-zone; de Van Rijkevorselstraat reeds langer, de Esschestraat pas sinds kort.

In beide straten is sprake van eenrichtingsverkeer; op de oostelijke rijbaan van de Van Rijkevorselstraat van zuid naar noord, op de Esschestraat van west naar oost.

Het verkeer op de Esschestraat heeft voorrang op het verkeer dat vanuit de Van Rijkevorselstraat komt.

Hierbij is geen sprake van zichtbinder vanwege bebouwing.

Het autoverkeer op de Van Rijkevorselstraat in noordelijke richting heeft alleen maar het fietsersverkeer van rechts in de gaten te houden. Dit fietsersverkeer op de Esschestraat kan alleen maar gebruik maken van het beveiligde fietspad aan de noordzijde van deze straat en kan hierdoor tijdig door het verkeer uit de Van Rijkevorselstraat worden opgemerkt.

Voor het verdwijnen of verminderen van overzicht behoeft dus niemand te vrezen.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Het aantal bouwlagen (4) is ten opzichte van de aangrenzende bebouwing te hoog.
3. Het bouwvlak overschrijdt de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende bebouwing. Dit veroorzaakt een ernstige verstoring van de bestaande bebouwingsstructuur en is daarom dan ook niet acceptabel.

Reactie van het college op de punten 2 en 3:

Het bouwplan is zonder meer aan te merken als een markant stedenbouwkundig accent, dat in de ruimtelijke structuur, met klassieke strokenbebouwing (twee bouwlagen met zadeldak) en brede straatprofielen van zowel Esschestraat als Van Rijkevorselstraat zeker niet als storend moet worden gezien. De buurt kan zo'n oriëntatiepunt, als onderbreking van de monotonie, goed gebruiken.

De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld en - na een schouw ter plaatse - wenken gegeven voor aanpassing van het bouwplan. De aanpassingen van het principeplan hebben o.a. geleid tot verzachting van de massaliteit van de bebouwing ten opzichte van belendende bebouwing. Tenslotte is de welstandscommissie akkoord gegaan met het principeplan, zoals dat nu ter tafel ligt.

Opgemerkt kan worden dat sprake is van een subtiele aansluiting op de aangrenzende bebouwing aan de Van Rijkevorselstraat. Overigens is voldoende afstand bewaard van de belendende bebouwing.

Op de begane grond volgt het bouwplan de doorgetrokken voorgevelrooilijnen van de Esschestraat en de Van Rijkevorselstraat. Door de keuze voor de overkragende bebouwing voor de voorgevelrooilijnen op de verdiepingen wordt dit tevens bewerkstelligd en is de voorgestelde hoogte, mede gelet op het brede straatprofiel, aanvaardbaar.

Als zodanig is sprake van eigentijdse en vernieuwende bouwkundige creativiteit, die een eye-catcher vormt in de wijk, zoals die ook op enkele andere plaatsen voor de nodige levendigheid zorgt. De individuele waardering daarvoor kan natuurlijk verschillen.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. De maximaal toelaatbare bouwhoogte is niet in het ontwerp bestemmingsplan vastgelegd.
5. De voorschriften van de bestemming Woondoeleinden zijn te vrijblijvend. De hoogte van een bouwlaag kan variëren van 2,60 meter tot 3,50 meter.

Reactie van het college van B&W op de punten 4 en 5:

Regeling van de bouwhoogte is in een beheersplan in principe niet noodzakelijk. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen in niet meer dan twee lagen worden gebouwd, tenzij op de plankaart is aangegeven dat een afwijkend aantal lagen mag worden gerealiseerd. De hoogte van een bouwlaag dient minimaal 2,60 m en maximaal 3,50 m te bedragen.

Voor de ontwikkelingsplannen Van Rijkevorselstraat/Esschestraat en Gildestraat is een uitzondering gemaakt. Op de plankaart zijn hoogtematen opgenomen, waarbij rekening is gebonden met de half verdiepte kelder en de liftopbouw.

Het college adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat het college wel tegemoet komt aan de wens de maximum toelaatbare bouwhoogte op de plankaart op te nemen.

Het bouwplan zelf.

6. De bouwhoogte wordt door de halfverdiepte parkeergarage nog eens 1,20 meter verhoogd. De doorsnede-tekening van de architect ter plaatse van de begane grondvloer geeft een erg optische kijk ten aanzien van de vloerdikte. Er ontbreken constructieve elementen ter plaatse van de dragende woningscheidende wanden. In combinatie met de benodigde vloerisolatie verwachten belanghebbenden dat de benodigde vrije hoogte in de parkeergarage (volgens NEN-norm voor parkeergarages) niet wordt gehaald. Indien daardoor het vloerpeil begane grond moet worden verhoogd, zal de totale bouwhoogte nog groter worden.

Reactie van het college van B&W: zie reactie op punt 8.

7. Het plan staat in geen verhouding met de omliggende bebouwing. De schaal van de nieuwbouw maakt de omliggende bebouwing belachelijk.

Reactie van het college van B&W: dit onderdeel van de zienswijzen is in de reactie van het college op de punten 2 en 3 beantwoord.

8. De onderdoorkijk, als vermeld in de plantoelichting, op bladzijde 52, is vanuit de Van Rijkevorselstraat nummer 48 richting Esscheweg zeer beperkt. De verhoogde stoep van 1,20+ peil heeft volgens het bouwbesluit een vloerafscheiding nodig van 1,00 meter. Dit geeft een visuele afscheiding van 2,20 meter (zelfs bij een glazen ballustrade).

Reactie van het college van B&W op de punten 6 en 8:

Bij de regeling van bebouwing in het bestemmingsplan is het college uitgegaan van het principe-plan, zoals dat door de welstandscommissie is beoordeeld. De genoemde technische details zullen worden bekeken zodra door de Woningstichting Ons Berijt een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, met alle benodigde technische- en constructiegegevens. Alsdan zal worden bekeken of aan de daarvoor gestelde normen en wettelijke- (en bestemmingsplan)regels wordt voldaan.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. In de plantoelichting, op bladzijde 52, staat dat het gebouw afloopt naar de bestaande woonbebouwing in twee bouwlagen. Dit is alleen het geval in de Esschestraat. In de Van Rijkevorselstraat sluit het gebouw aan op de belending met liftschacht en trappenhuis met een hoogte van ongeveer 15 meter (wat gelijk is aan circa 5 bouwlagen). Het verschil met de belending (2 bouwlagen met schuine kap) is te groot.

Reactie van het college van B&W:

Naar onze mening is er wel sprake van een overgang in hoogte naar de naar de Van Rijkevorselstraat. Ter plaatse van de lift/trappenhuis, ter hoogte van de zijgevel, is de afstand weliswaar niet zo groot (circa 5 meter), maar de achtergevel van de woningen ligt op de verdieping circa 9,5 meter uit de kopgevel van de naastliggende woningen.

Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Door de hoogte van het gebouw ontstaat een aanmerkelijke aanslag op het woongenot. De privacy wordt aangetast door een hoge inkijk in de aangrenzende woningen en achtertuinen. Indien de raad van mening is dat dergelijke bezwaren als niet-ontvankelijk c.q. niet gegrond moeten worden aangemerkt, dan dient er een planschaderegeling te komen om tegemoet te komen aan de bezwaren. Ook andere waarborgen, zoals een goede en hogere tuin/erfafscheiding dienen in de besluitvorming te worden meegenomen.

Reactie van het college van B&W:

De woningen zijn georiënteerd op de straat, dus niet op de zuidelijk gelegen tuinen. Daarvoor is gekozen, in verband met inktijk. De slaapkamers liggen aan de zuidkant van het gebouw. Wij merken hierbij op dat reeds in de bestaande situatie sprake is van zicht op de tuinen. Volgens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een belanghebbende aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoeken, voor zover bij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven. Het bestemmingsplan moet echter onherroepelijk zijn alvorens een verzoek om planschade in behandeling kan worden genomen. De inrichting van de tuin en het plaatsen van een erfafscheiding worden, op het regelen van de maximale hoogte van de erfafscheiding na, niet in het bestemmingsplan geregeld. Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

De bouwplanprocedure.

11. Belanghebbenden zijn het niet eens met het feit dat economische motieven meespelen bij de keuze van het ontwerp c.q. het aantal bouwlagen. Een en ander omdat het niet past in het huidige bestemmingsplan. Volgens belanghebbenden dient eerst een bestemmingsplan voor deze locatie te worden opgesteld, wat met de buurtbewoners moet worden gecommuniceerd. Pas daarna moet worden bekeken of een bouwplan, wat aan dat nieuwe bestemmingsplan voldoet, economisch rendabel is.

Reactie van het college van B&W:

Er is niet eerst een bouwplan, althans in deze vorm, ontwikkeld om economische redenen. Om de appartementen te kunnen realiseren in de sociale huursector, waarbij een huur binnen de grenzen van de huursubsidiewetgeving kan worden gerealiseerd, is economische optimalisering van het plan noodzakelijk. Behalve economische redenen hebben ook redenen van ruimtelijke ordening en sociale volkshuisvesting een rol gespeeld om het bouwplan in het ontwerp bestemmingsplan Schoonveld op te nemen. Deze redenen zijn in het Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Schoonveld, op de bladzijden 17 en 18, genoemd. Een van deze redenen is, dat de keuze voor het bouwen van het appartementengebouw mede is bepaald vanuit de behoefte aan woningen voor starters en senioren beneden de huursubsidiiegrens. Tijdens de inspraakavond in verband met het bouwplan, op 16 november 2003, is aan degenen die de presentielijst hebben getekend, schriftelijk medegedeeld dat het appartementencomplex niet past binnen het geldende bestemmingsplan en dat, om de bouw mogelijk te maken gekozen diende te worden voor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of voor het opnemen van het plan in het ontwerp bestemmingsplan Schoonveld. Voor een bouwplan van geringe omvang, als het onderhavige, kiest de gemeente niet de weg van een zelfstandig bestemmingsplan maar neemt het plan op in het bestemmingsplan Schoonveld. Om redenen van proceseconomie is gekozen voor het opnemen van het bouwplan in het bestemmingsplan Schoonveld. Daarbij is overwogen dat voor het bouwplan reeds de nodige onderzoeken zijn verricht en de nodige adviezen ingewonnen, omwille van een integrale beoordeling van het bouwen op de bewuste plaats. Het college van B&W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Verzoek om wijziging.

- 1^e. Het maximale aantal bouwlagen van 4 wijzigen in 3.
- 2^e. De rooilijnen van het bouwvlak terugbrengen naar het verlengde van de voorgevelrooilijnen van belendende bebouwing.
- 3^e. De maximale bouwhoogte in meters als volgt vastleggen: 3 bouwlagen + halfverdiepte parkeergarage bedraagt maximaal 10 meter. Artikel 7, lid B, sub b.4 (hoogte bouwlaag minimaal 2,60 meter en maximaal 3,50 meter) kan dan gehandhaafd blijven.

- 4^e Het ontwerp nieuwbouwplan in de huidige vorm, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, laten vervallen.

Reactie van het college van B&W:

Gelet op onze voorgaande reacties bestaat er voor ons college geen aanleiding in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen, zoals door belanghebbenden gevraagd.



