

Behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van 20-1-09  
mij bekend, hoofd bureau nr. 1435897

  
drs. M.H.M. Timmers

## BESTEMMINGSPLAN VILLAPARK/LOONSEBAAN

RUIMTE

<b>Afdeling</b>	VROM
<b>Behandeld door</b>	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
<b>Datum</b>	17 juni 2008
<b>Status</b>	vastgesteld door de Raad

Behoort bij besluit van de  
raad van de gemeente Vught  
d.d. 17 juni 2008  
Mij bekend,  
de griffier





**toelichting  
en  
voorschriften**

**bijlage:  
plankaart**



status:  
**vastgesteld  
door de Raad**

Eindhoven,  
17 juni 2008



## Inhoud

### **Aanpassing vastgesteld bestemmingsplan**

Inleiding	a
Aanpassingen bestemmingsplan	b
Toelichting	f

### **Inleiding**

Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.	1
Ligging en begrenzing van het plangebied.	2
Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan.	3
Juridische planvorm.	4

### **Beleidskader Rijk**

Inleiding.	5
Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.	5
Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.	6
Nota Belvédère.	7
Vogel- en habitatrichtlijn.	7

### **Beleidskader provincie en regio**

Streekplan Noord-Brabant 2002.	8
Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.	9

### **Beleidskader gemeente**

Gemeentelijk structuurplan.	10
Woningbouwcontingentering.	10
Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.	11
Ruimtelijk Economische Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.	13
Beleidsregels voor de openluchtrecreatie.	14
Historie van Vught noord, lunetten en landgoederen.	15
Welstand middels omgevingscriteria.	16
Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.	19

### **Huidige situatie.**

Stedenbouwkundige structuur.	20
Groenstructuur.	23
Verkeers- en vervoerstructuur.	26
Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.	28
Voorzieningenstructuur.	29
Vooroverleg met Waterschap De Dommel	31

Waterplan.	31
Waterhuishouding.	32
Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.	33
Wet geluidhinder.	34
Aanvraag hogere grenswaarden	35
Bodemvondsten.	35
Bodemonderzoek.	36
Luchtkwaliteit.	37
Hinder als gevolg van bedrijvigheid.	39
Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	40

### **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 planwijzigingen.	51
Uitvoering.	52
Handhaving	52

### **Optimale mogelijkheden woondoeleinden**

Bouwvlakken toegesneden op maat in 2 stappen	53
--	----

### **Woondoeleinden verder toegelicht**

Bestemmingsplan Berkenheuveldreef	57
Bestemmingsplan Jagersbosch	58
Bestemmingsplan Loonsebaan West, herziening 1985	59
Plan I in onderdelen	60
Plan I in onderdelen, 4 <sup>e</sup> wijziging deel II Loonsebaan	61
Plan I in onderdelen, 11 <sup>e</sup> wijziging villaterrein Boslaan	62
Bestemmingsplan Boslaan 72	63
Partiële herziening Loonsebaan West	64
Loonsebaan Oost, herziening 1976	65

**Toelichting op het gemeentelijk beleid**

Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.	66
Wonen.	66
Wonen en mantelzorg	68
Overige bestemmingen.	69
Park, water en groen.	69
Functionele zaken.	70
Stedenbouwkundig beeld.	70
Nadere eisen ter verbetering.	70
Tot slot.	71

**Toelichting op de voorschriften**

Algemeen.	72
Artikelsgewijs.	72
Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.	73
De kleur op de plankaart, het belangrijkste.	73
Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.	73
Bouwmogelijkheden en vergunningen.	74
Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.	75
Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.	75
Kijken op de plankaart.	76
Bijlagen bij de voorschriften	77

**Haalbaarheid.**

De financiële haalbaarheid	78
Maatschappelijke haalbaarheid	78

**Procedure.**

De te volgen procedure.	79
Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.	80
Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel	80
Uitkomsten vooroverleg	81
Inspraak	94
Vaststelling	125

1



### **Straatnamen Villapark/Loonsebaan.**

Acacialaan	Lekkerbeetjenlaan
Berkenheuveldreef	Loonsebaan
Boslaan	Lijsterbeslaan
Bremlaan	Middelstebaan
Dachverliesstraat	Middelstepad
De Bréautélaan	Middenweg
Dennenlaan	Nieuwe Erven
De Visélaan	Notenluststraat
Eikenheuveldreef	Oude Schanslaan
Eikenlaan	Park Craijenstein
Eksterpad	Rondweg
Esdoornlaan	Snippenlaantje
Heiweg	Van den Wijghaertstraat
Helvoirtseweg	Van Doernestraat
Hoevenestraat	Van Houwelingen- plantsoen
Jagersboschlaan	Vinkenlaan
John F. Kennedylaan	Vijverbosweg
Kol. Thomsonlaan	Vogelkerslaan
Koekoekslaan	Zonebos
Koepelweg	Zonneweilaan

**1 straatnamenkaart  
Villapark-Loonsebaan**

## **Aanpassing vastgesteld bestemmingsplan**

### **Inleiding**

Op 10 mei 2007 heeft de gemeenteraad besloten het college van Gedeputeerde Staten te verzoeken aan het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan goedkeuring te onthouden, omdat in dit bestemmingsplan een gebrek was geconstateerd waardoor het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is aan het college van GS, bij brief van 14 mei 2007, gemeld. Tevens is door het college aangegeven om zo spoedig mogelijk een reparatieplan als ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het college van GS heeft op 29 mei 2007 een besluit genomen over het bestemmingsplan. Het college van GS heeft aan de wens tot onthouding van algehele goedkeuring aan het plan voldaan, omdat de regeling met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden een ontwikkeling mogelijk maakt die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Vught niet is beoogd.

Daarnaast heeft het college van GS geconstateerd dat enkele andere onderdelen van het bestemmingsplan in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening dan wel met het recht. Het college adviseert met deze onderdelen rekening te houden bij het door de gemeenteraad vast te stellen reparatieplan.

Hierna is aangegeven welke onderdelen van de bestemmingsplanvoorschriften voor reparatie in aanmerking komen en op welke wijze deze reparatie in het ontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan is geëffectueerd.





### **Aanpassingen bestemmingsplan.**

Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast

#### **1. Aanpassing van voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden.**

##### *a. Vervangen van een vrijstaande woning door meerdere woningen.*

De oude regeling maakte het mogelijk een vrijstaande woning door meerdere geschakelde dan wel aaneengesloten woningen te vervangen. Deze mogelijkheid is gerepareerd door in de voorschriften m.b.t. de bestemming Woondoeleinden te bepalen dat mag worden gebouwd tot een maximum aantal woningen per bouwvlak zoals aangeduid op de plankaart (artikel 7, lid B.a). Op de plankaart is per bouwvlak dit maximum aantal aangegeven.

##### *b. Bijbouwregeling.*

De oude bijgebouwenregeling maakt het mogelijk bijbouwen op te richten tot een oppervlakte van 100% (vrijstaande woningen) en 125% (geschakelde en aaneengesloten woningen) van het bouwvlak met bijbouwen te bebouwen, tot maximaal 50% van het bouwvlak. Vanwege de omvang van de bouwpercelen met bijbehorende bouwvlakken en bijbouwvlakken is, in een aanzienlijk deel van het plangebied, het mogelijk bij te bouwen met een omvang gelijk aan die van het hoofdgebouw.

GS zijn van mening dat deze regeling dermate ruim is dat deze kan leiden tot een fundamentele wijziging c.q. aantasting van het stedenbouwkundige karakter van gedeelten van het plangebied. Om deze reden is in de bepalingen m.b.t. het bijbouwvlak de beperking toegevoegd, dat de oppervlakte van het bijbouwvlak nooit meer dan 300 m<sup>2</sup>, dan wel niet meer dan 50% van het bouwvlak mag bedragen (artikel 7, lid B.c). Deze maximum oppervlakte is, gelet op de gerealiseerde bijbouwen binnen het plangebied, reëel.



*c. Vrijstelling voor mantelzorgvoorziening in vrijstaande bijbouw.*

In de planvoorschriften is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw. GS zijn van mening dat hieraan ten onrechte de volgende onderdelen ontbreken:

- 3 een maximale oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken bijbouw;
- 4 een maximale afstand tussen het hoofdgebouw en de bijbouw;
- 5 een waarborg met betrekking tot de tijdelijkheid van de mantelzorgfunctie.

Om deze reden zijn in artikel 7, lid F.2 de volgende extra voorwaarden opgenomen:

- 6 het oppervlak van de mantelzorgvoorziening mag maximaal 80 m<sup>2</sup> bedragen;
- 7 de mantelzorgvoorziening dient qua ligging een ruimtelijke eenheid te vormen met de woning;
- 8 de mantelzorgvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- 9 zodra de noodzaak van de mantelvoorziening is komen te vervallen wordt het gebruik als woonruimte beëindigd (artikel 7, lid F.2).

*d. Vrijstelling voor het realiseren van 1 extra woning binnen een bestaande woning (ambtshalve wijziging).*

De eis van "in pandigheid" is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vijverhof losgelaten en in het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan abusievelijk blijven staan. Bovendien dient duidelijk te zijn dat het gaat om een extra woning in een bestaande woning. Vandaar de aangepaste tekst: "Vrijstelling voor het realiseren van 1 extra woning binnen een bestaande woning" (artikel 7, lid F, sub 2).

*e. Vrijstelling voor het verplaatsen van het bouwvlak en bijbouwvlak (Eikenlaan 10).*

GS zijn van mening dat een dergelijke verplaatsing juridisch alleen mogelijk is door gebruikmaking van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het gaat immers niet om een afwijking



van de bestemmingsregeling maar om een wijziging van de plankaart. Om deze reden is bedoelde vrijstellingsbevoegdheid gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7, lid H, sub 2).

## **2. Aanpassing van voorschriften met betrekking tot de bestemming Detailhandel.**

GS merken naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie Helvoirtseweg 170, van Detailhandel in Woondoeleinden, het volgende op.

Voor deze locatie kan geen hogere grenswaarde worden verleend. Verder stellen GS vast dat maatregelen aan de bron (rijksweg N65) en overdracht (in de vorm van schermen of grondwallen) ter plaatse niet mogelijk zijn, waardoor de optie van maatregelen bij de ontvanger resteert. Het is niet duidelijk of het technisch of financieel haalbaar is maatregelen te treffen waardoor een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarmee is de uitvoerbaarheid onvoldoende aangetoond en kan de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie niet worden goedgekeurd. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12, lid G, sub 1 uit de voorschriften verwijderd.

## **3. Aanpassing van voorschriften met betrekking tot de bestemming Kantoor.**

GS maken naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie Helvoirtseweg 207a dezelfde opmerkingen als hierboven, ten aanzien van de locatie Helvoirtseweg 170. Om deze reden is in artikel 12, lid G, bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid van Kantoor in Woondoeleinden niet mogelijk is voor het perceel Helvoirtseweg 207a.

GS zijn van mening dat het verplaatsen van het bouwvlak en bijbouwvlak (Helvoirtseweg 160, Solskin). juridisch alleen mogelijk is door gebruikmaking van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het gaat immers niet om een afwijking van de bestemmingsregeling maar om een wijziging van de plankaart. Om deze reden is bedoel-



de vrijstellingsbevoegdheid gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid (artikel 12, lid G, sub 2).

#### **4. Aanpassing van voorschriften met betrekking tot de bestemming Horecadoeleinden.**

GS maken naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie Helvoirtseweg 166 dezelfde opmerkingen als hen, ten aanzien van de locatie Helvoirtseweg 170. Om deze reden is in artikel 10, lid G, bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid van Horecadoeleinden in Woondoeleinden niet mogelijk is voor het perceel Helvoirtseweg 166.

#### **5. Aanpassing van voorschriften met betrekking tot de bestemming Verkeersdoeleinden, railverkeer.**

Volgens het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan kan binnen de bestemming Verkeersdoeleinden, railverkeer een JOP worden opgericht. GS vinden de oprichting van een JOP binnen deze bestemming vanuit een oogpunt van veiligheid en leefbaarheid minder passend.

Niet beoogd is de oprichting van een JOP binnen deze bestemming mogelijk te maken. Om deze reden wordt in artikel 15 lid C geschrapt.

#### **6. Aanpassing van de plankaart ter plaatse van Solskin, Helvoirtseweg 160.**

Als gevolg van het beëindigen van de kantoorfunctie aan de Helvoirtseweg 160 (Solskin) is hier de bestemming kantoor gewijzigd in de bestemming woondoeleinden met bijbehorend bouw- en bijbouwvlak. Gezien de omvang van het perceel is hier tevens de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een nieuwe woning. Deze woning is dusdanig gesitueerd dat deze buiten de vrijwaringszone van de rijksweg N65 is gelegen en op een dusdanig afstand van deze rijksweg dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder na het volgen van de procedure hogere grenswaarden.



De woning past goed in de omgeving omdat het hier een woonomgeving betreft. Ook de verkeers-aantrekkende werking van het voormalige kantoor is hiermee komen te vervallen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

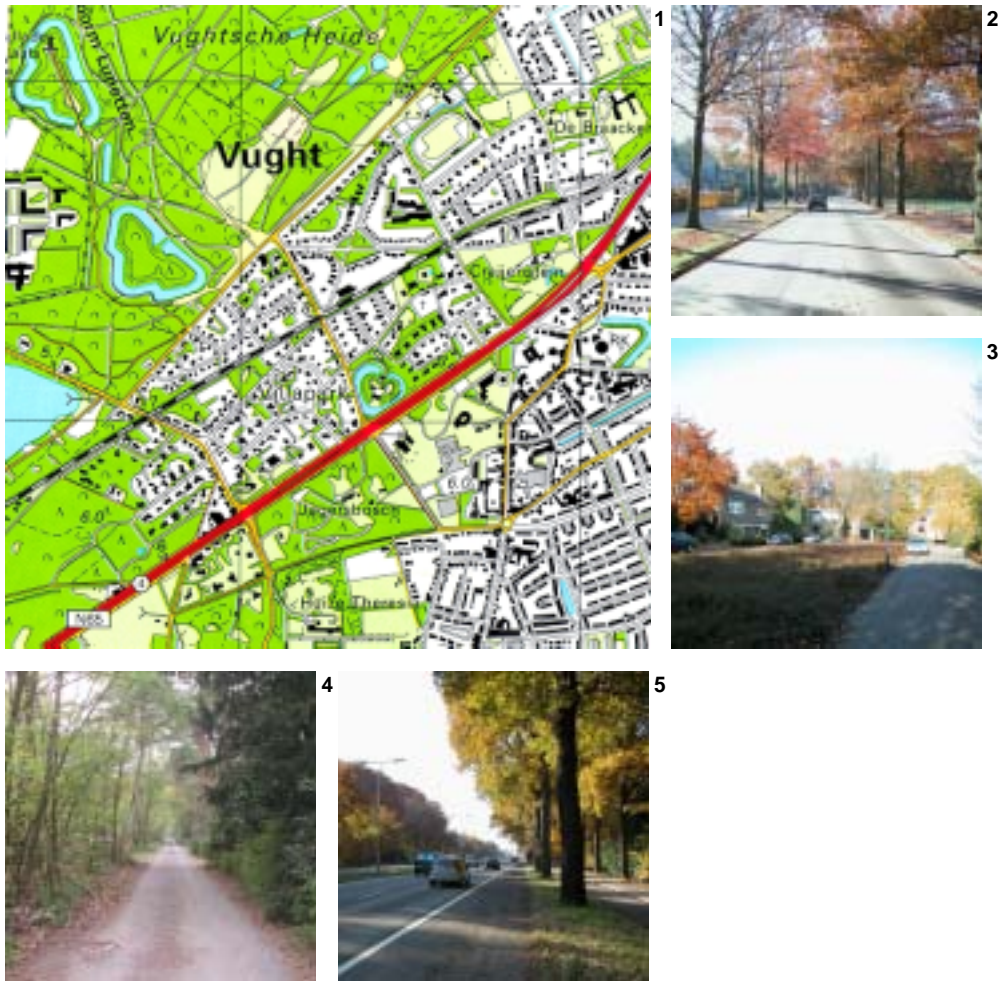
De milieuonderzoeken zijn als losse bijlage beschikbaar.

**Toelichting.**

De toelichting van het bestemmingsplan is verder ongewijzigd gebleven.



## 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).

- 1 huidige situatie
- 2 Loonsebaan  
tevens plangrens
- 3 John F. Kennedylan  
tevens plangrens
- 4 Dennenlaan  
tevens plangrens
- 5 N65  
tevens plangrens





#### **Ligging en begrenzing van het plangebied.**

Het plangebied Villapark/Loonsebaan ligt grotendeels ten noorden van de Rijksweg 65 en deels ten zuiden ervan. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg Tilburg-'s-Hertogenbosch (N65), Vijverbosweg, Jagersboschlaan, Hoevenestraat, Dennenlaan-Accialaan, Loonsebaan en John F. Kennedylaan, uitgezonderd het sportpark De Koepel in verband met nieuwe ontwikkelingen in de toekomst (woningbouw).

#### **1 plangebied**

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. De Nederlandse Spoorwegen en Rijkswaterstaat (N65) zien liever hun eigendom in één bestemmingsplan opgenomen, wat 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 Villapark/Loonsebaan beslaat meerdere oude bestemmingsplangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.





**Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan.**

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan nog 10 verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- a. Berkenheuveldreef, 1969;
- b. Jagersbosch I, 1984;
- c. Loonse Baan West, herziening 1985, 1988;
- d. Elderade 1994,1995,  
en gedeelten van:
- e. Plan I in Onderdelen, 1955;
- f. Plan I in Onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging, deel II Loonse Baan, 1958;
- g. Plan I in Onderdelen, 11<sup>e</sup> wijziging, villaterrein Boslaan, 1966;
- h. Boslaan 1972, 1975;
- i. Partiële herziening Loonse Baan West, 1994;
- j. Loonse Baan Oost, herziening 1976, 1978.

Daarnaast zijn op onderdelen anticipaties geweest, in de vorm van art. 19 procedures in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

- 1 **overzicht vigerende Bestemmingsplannen**
- 2 **Plan I in Onderdelen**
- 3 **Loonse Baan Oost 1976**







Het thans voorliggende plan is het vierde 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 Wet Ruimtelijke Ordening (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.

1 (detail) nieuw bp  
Villapark/Loonsebaan



## Beleidskader Rijk

### Inleiding.

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Deze nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5<sup>e</sup> Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijk beleid. In april 2004 is de Nota aangeboden aan de Tweede Kamer en in juni 2004 behandeld.



1

Naast de Nota Ruimte zijn ook de Nota Belvedere c.q. het Verdrag van Malta en de Vogel- en Habitatrichtlijn van invloed op het op te nemen beleid in een bestemmingsplan.

### Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

In de Nota Ruimte wordt als uitgangspunt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen, waartoe Vught behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor Vught.

1 Nota 'Ruimte'





Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

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 Villapark/Loonsebaan 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).

**1 NVVP  
(Nationaal Verkeers-  
en vervoersplan)**

**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 Nationaal Verkeers- en Vervoersplan betekent dit:

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

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



### Nota Belvédère.

In de nota Belvédère is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. 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 ook in Villapark/Loonsebaan. Op grotere schaal bezien is het Dommeldal een Belvédèregebied. De gemeente Vught en de kern Vught zelf, sluiten daarop aan. Reden genoeg om het voorgestane beleid op het niveau van dit bestemmingsplan toe te passen. 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 Villapark/Loonsebaan kan er enkel een relatie worden gelegd tussen de nota Belvédère en de aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde.

### 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. Logischerwijze is een plangebied als Villapark/Loonsebaan 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.



1



2



3

- 1 nota Belvédère
- 2 Dommeldal
- 3 Villa Craijenstein



## 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 is dan niet nodig). Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als Regionale Natuur en Landschapseenheid).

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



De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant. Villapark/Loonsebaan grenst hier direct aan de Vughtse Heide en de IJzeren Man. De uitloopmogelijkheden zijn daarom groot voor dit gedeelte van 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. De opzet van de wijk Villapark/Loonsebaan draagt bij aan deze beeldvorming en wordt versterkt door de aanwezigheid van o.a. Craaijenstein en de straatnaamgeving zoals bijvoorbeeld de Berkenheuveldreef. De zone die heden ten dage wordt aangemerkt als de landgoederenzone ligt ten zuiden van het plangebied.

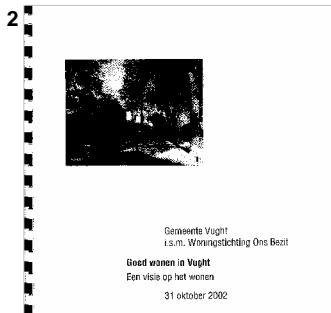






### Gemeentelijk structuurplan.

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 te zijner tijd 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.



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, zoals functiewijzigingen.

3

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

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.

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

### 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.





**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.

Villapark/Loonsebaan is een wijk die, uitzonderingen daargelaten, bestaat uit eengezinswoningen. Hierbij is vooralsnog geen zicht op omvangrijke nieuwbouwprojecten waarbij de uitvoering van het doelgroepenbeleid voorzien is.

De woningbouwvereniging Ons Bezit heeft, gelet op onder andere haar eigendommen in de omgeving van de Notenluststraat en John F. Kennedylaan een belangrijke beleidstaak in deze, om voor passende huisvesting te zorgen. Voor het overige betreffen het in zijn algemeenheid koopwoningen in de "duurdere" sector.

- 1 **luchtfoto  
Villapark**
- 2 **sfeerbeeld Villa-  
park/Loonsebaan**







Het moge voor iedereen duidelijk zijn dat de bestaande woningvoorraad 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.

Hierbij worden geen mogelijkheden geboden voor het splitsen van kavels. Voorkomen dient te worden dat het groene karakter, de stedenbouwkundige openheid en de specifieke woonkwaliteit van het gebied Villapark/Loonsebaan verloren gaan. Bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hierbij zoveel mogelijk gerespecteerd en op de plankaart vertaald in een bouwvlak met bijbouwvlak.

In het gebied Villapark/Loonsebaan is een grote differentiatie aan woningtypen en bouwstijlen. Herstructurering, zoals gebruikelijke bij woningcomplexen, is hier, conform de visie op wonen, niet aan de orde.

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

Het beheer en de exploitatie van de huurwoningbouwcomplexen aan de Notenluststraat en John F. Kennedylan ligt bij de toegelaten instellingen (woningbouwvereniging). Het beleid ten aanzien van deze complexen 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.



### 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. Ter versterking van die situatie wordt primair ingezet op een concentratiebeleid rond die locaties. Daarnaast zijn er in het gehele dorp en ook in Villapark/Loonsebaan 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.

In Villapark/Loonsebaan is één detailhandelsvoorzieningen aanwezig, namelijk een meubel-/antiekzaak met werkplaats aan de Helvoirtseweg 170. Men is met name aangewezen op de voorzieningen in het aanloopgebied Helvoirtseweg en het centrum van Vught of het Moleneindplein.

Bij panden met een voorziening, die dus zijn gelegen buiten de beoogde concentratiegebieden, dient te worden overwogen of deze voorziening ook in de toekomst realistisch is. De buiten het centrum gevestigde voorzieningen 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 Villapark/Loonsebaan te volgen.

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



1



2

- 1 Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek
- 2 restaurant aan Loonsebaan



**1** **BELEIDSREGELS VOOR DE OPENLUCHTRECREATIE**

Dit college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught, geleid door de heer van de gemeente Burgemeester en Wethouders d.d. 5 januari 1994 en de commissie Woning, Milieu en Recreatie d.d. 20 januari 1994, gelet op de Wet op de Openluchtrecreatie, overzichtskaart en het wettelijk te zien regels te stellen voor de openluchtrecreatie.

**D E B E L U F F :**

van te stellen de volgende:

**Beleidsregels voor de Openluchtrecreatie**

**HOOFDSTUK I ALGEMENE BEGRIPPEN EN DEFINITIE**

**Artikel 1. Algemene begrippen**

In dit besluit wordt verstaan onder:

- het wettelijk van 25 maart 1994 (Staatsblad 1994, 300) bedoelde regels die betreffen van de openluchtrecreatie (Wet op de Openluchtrecreatie);
- vergunning: een vergunning die bedoeld is in artikel 6, tweede lid van de wet die het wettelijk van 25 maart 1994 (Staatsblad 1994, 300) bedoelde regels die betreffen van de openluchtrecreatie;
- vergunning: een vergunning die bedoeld is in artikel 6, tweede lid van de wet die het wettelijk van 25 maart 1994 (Staatsblad 1994, 300) bedoelde regels die betreffen 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 met een sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke 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 gebouwen en terreinen voor maatschappelijke doeleinden, die logies kunnen verschaffen. In dit plangebied is dit echter niet aan de orde.

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

- 1 beleidsregels**
- openluchtrecreatie**
- 2 overzichtkaart**
- speelsterreinen**
- 3 tenniscomplex**

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

In het plangebied zijn verder nog twee tenniscomplexen gelegen. Beide voorzieningen zullen een recreatieve bestemming krijgen waarin het huidige gebruik geregeld wordt. In Villapark/Loonsebaan zijn geen speelsterreinen voor de jeugd aanwezig. Wel is er ten oosten van het sportpark de Koepel, direct grenzend aan het plangebied, een informele speelruimte in de vorm van een grasveld met bosschages en hoogteverschillen.



### Historie van Vught noord, 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 Burgemeester en Wethouders plaatsvinden. Van de oude verdedigingswerken, zogenaamde lunetten, is hier Lunet 4 nog in zijn oorspronkelijke vorm terug te vinden. De aanwezige bebouwing op het lunet maakt geen onderdeel uit van het oorspronkelijke lunet. Voor het lunet wordt cultuurhistorische waardenbescherming nastreefd middels de Monumentenwet en 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 Villapark/Loonsebaan is dit er één, Eikenheuvel. 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.



1



2



3

- 1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught
- 2 landgoederen en buitenplaatsen
- 3 plattegrond Lunet 4





- 1 woningen ten oosten van Zonneweilaan**
- 2 groenzone villa Craijenstein**
- 3 woningen ten westen van Zonneweilaan**

Middels de Rijks- en gemeentelijke monumentenlijst zijn de volgende objecten beschermd:

- Rijksmonumenten:
  - Helvoirtseweg 146, villa Craijenstein;
  - De Bréautélaan 2-4, Lunet 4 en woning met koetshuis;
  - Berkenheuvelddreef 10-12, Israëliische begraafplaats.
- Gemeentelijke monumenten:
  - Loonsebaan 159;
  - De Bréautélaan 1, villa Peterhof;
  - Berkenheuvelddreef 11.

Zie ook bijlage 1 bij de voorschriften.

**Welstand middels omgevingscriteria.**

Villapark/Loonsebaan is vanuit de nieuwe Welstandsnota gezien, in 3 zones met verschillende omgevingskenmerken te onderscheiden.

- het gebied met woningen ten oosten van de Zonneweilaan; met als kenmerken traditionele woningen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. De woningen zijn overwegend in twee lagen met een kap gebouwd. De woningen aan de Koepelweg zijn hierop een uitzondering. Deze zijn overwegend in 1 bouwlaag gebouwd;
- de groene zone van villa Craijenstein. Dit gebied wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en parkachtige omgeving met vijvers. De recente nieuwbouw in de vorm van 3 urbane villa's in 4 bouwlagen hebben hier hun plaats in gekregen en zijn door de situatie en het materiaalgebruik, zoveel mogelijk afgestemd op de omgeving;
- het gebied met woningen ten westen van de Zonneweilaan wordt gekenmerkt door "grotere" woningen (villa's) in een groene omgeving met monumentale bomen. De woningen zijn overwegend vrijstaand op grote kavels variërend in 1 tot 3 bouwlagen en met een grote variatie aan dakvormen. Door de verschillende bouwstijlen uit uiteenlopende periodes is er een sterk wisselend beeld ontstaan. Dit maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijke woonomgeving. Een aparte plaats wordt ingenomen door de woningen aan het



Zonnebos door hun geschakelde verschijningsvorm en bijzondere opbouwen.

Voor het welstandsbeleid zijn er slechts beperkte criteria voor het plangebied. De gebiedsbeschrijving gaat vooral uit van de individuele bouwwerken en het stijlzuiver in standhouden/verbouwen.

Voor de gave en voor hun tijd representatieve woningbouwvoorbeelden en voor het groen en de laanbeplanting bestaat alle reden het straatbeeld gaaf te houden. Dit geldt ook voor villa Craijenstein en de parkachtige omgeving. Het Lunet 4 moet zoveel mogelijk, door strakke belijning en taluds, associatie met de militaire geschiedenis worden teruggegeven.







- 1 **traditionele  
woningbouw**
- 2 **idem**
- 3 **idem**
- 4 **villa Craijenstein**
- 5 **park**
- 6 **idem**
- 7 **karacteristieke  
woningbouw**
- 8 **idem**
- 9 **waardevolle bomen**

Bovenstaande fotorapportage maakt duidelijk wat de omgevingscriteria ten aanzien van architectuur(details) zijn. Hoe daarmee omgesprongen moet worden volgt uit de Welstandsnota, waar het voorgestane welstandsbeleid voor karakteristieke woningbouw aan de orde komt.

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.



### **Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.**

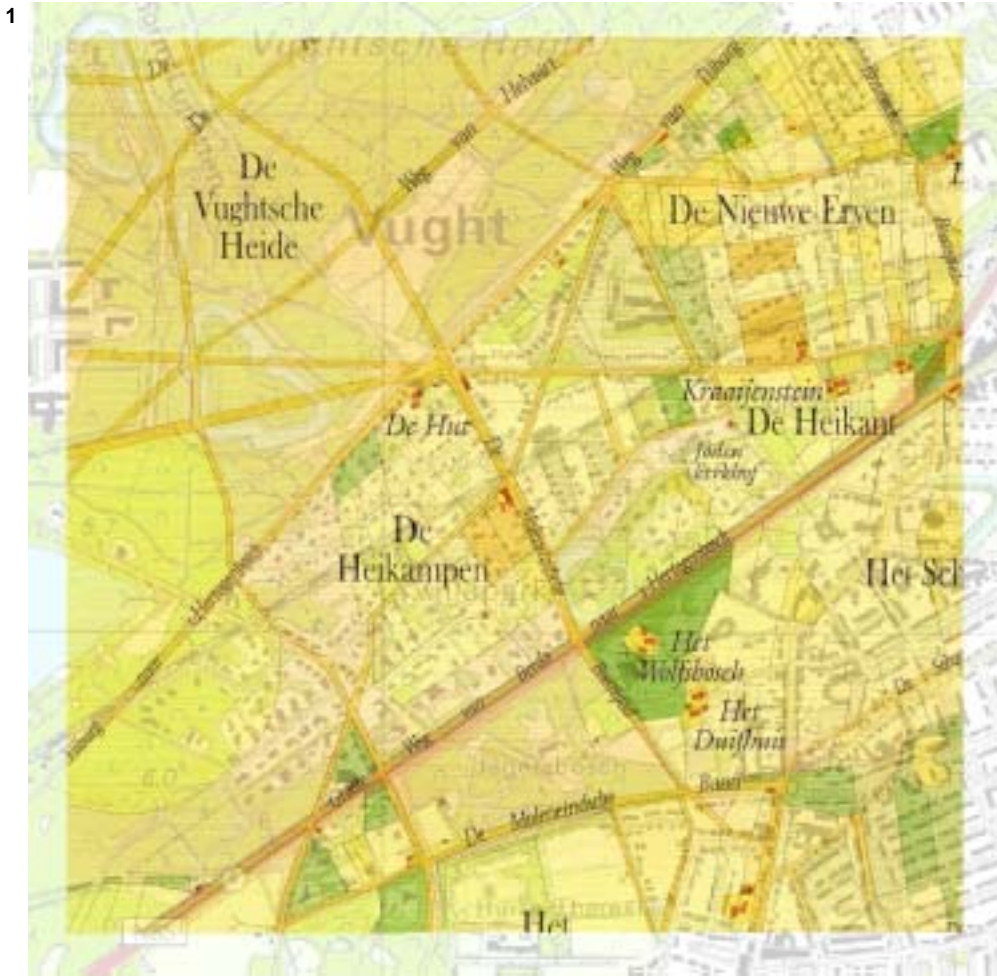
De diverse van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van verschillende ouderdom. In tegenstelling tot vroeger wordt bij de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. De voor Villapark/Loonsebaan geldende bestemmingsplannen zijn deels gedateerd. Op die verplichting wordt vooruitgelopen, mede omdat er voor de burger veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woning)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 Villapark/Loonsebaan 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 rondom villa Craijenstein zijn heroverwogen 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 Villapark/Loonsebaan.







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

### Stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige uitleg van het plangebied Vil-lapark/Loonsebaan valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher (1830) moet het gebied grotendeels uit heidegronden hebben bestaan. De boscomplexen dateren van een latere datum. De voornaamste wegen waren de Grootte weg van Breda naar 's Hertogenbosch alsmede de weg Tilburg-'s-Hertogenbosch, en het Moleneindsche Beestenpad.

Het gebied maakte onderdeel uit van de Vughtse heide. Tevens lag er in die tijd verspreid in het plangebied incidentele bebouwing en het Lunet 4.



Deze historische gegevens zijn grotendeels bewaard gebleven. De wegen volgen voor het merendeel de tracés van de oude veldwegen. Van het historische landgoed resteerde de parkachtige omgeving rondom villa Craijenstein. De historische bebouwing is nog terug te vinden in een aantal Rijks- en gemeentelijke monumenten, waaronder de Israëliische begraafplaats. Ook een belangrijke ontwikkeling is de aanleg van Lunet 4 geweest. Dit Lunet is nog in zijn oorspronkelijke vorm aanwezig. De bestaande bebouwing op het lunet maakte in het verleden hier geen onderdeel vanuit.

De overige bebouwing is in de loop van verschillende decennia ontstaan. De bebouwing wordt gekenmerkt door zijn woonfunctie. Andere functies komen nagenoeg niet voor. Door het ontstaan van de bebouwing in de diverse periodes en restanten van bos en hei is er een wisselend beeld ontstaan en een grote differentiatie aan bouwstijl van de woningen. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijn een beeldbepalend gegeven. Dit karakter is behoudenswaardig. De welstandsnota en het daaruit te ontleen Welstandstoezicht dient dit doel te realiseren.

Als gevolg van de ruime opzet en de grote kavels is goed beheer via de bijbouwregeling ten aanzien van de omvang en situering van bijbouwen, van groot belang. Vaak bestaat er namelijk de wens om grotere bijbouwen met een zwembad of tennisbaan te realiseren. Voorkomen moet worden dat de huidige verschijningsvorm van wonen in een park wordt verstoord. Dit kan door een goede bijbouwregeling



1



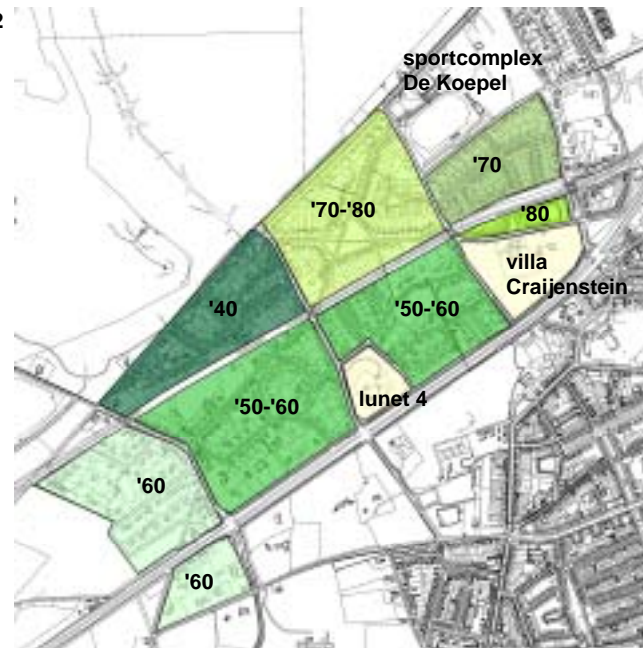
2



3

- 1 **cultuurhistorische waardenkaart**
- 2 **idem**
- 3 **historische atlas**





In een aantal gevallen is er op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwtitel aanwezig. Deze zijn in het nieuwe plan gerespecteerd door middel van een directe bouwtitel. De bouwtitels zijn op de plankaart aangegeven door middel van een concreet bouwvlak met bijbehorend bijbouwvlak, afgestemd op de fysieke situatie. Verder is kavelsplitsing niet toegestaan om zo het karakter van de wijk te waarborgen.

In het plangebied doen zich geen nieuwe ontwikkelingen voor. Actuele wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet voorzien.

- 1 wegen
- 2 structuur Villa-park/Loonsebaan
- 3 voorzieningen
- 4 woningen







### **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.

In het plangebied is nog één lunet aanwezig. Dit lunet is een restant van de vroegere verdedigingswerken, als onderdeel van de voorposten van de vestingstad 's-Hertogenbosch. Het lunet maakt in zijn huidige verschijningsvorm onderdeel uit van de bestaande groenstructuur binnen de wijk Villapark/Loonsebaan.

Wat verder opvalt in de aanwezige groenstructuur is de kruisvormige ontsluiting (Middelste baan, Lekkerbeetjenlaan) die de oude wegenstructuur van voor 1830 volgt.

**1 groenstructuur  
en eindbeeld**





Daar waar deze wegen elkaar kruisen zijn grote plantsoenen gelegen, waaraan de woningen zijn gesitueerd. Deze beide wegen worden tevens begeleidt door monumentale bomen.

Dit laatste is van toepassing voor alle wegen ten westen van de Zonneweilaan. Deze wegen worden zonder uitzondering begeleidt door een karakteristieke laanbeplanting. Op de percelen zelf komt ook nog een grote hoeveelheid beplanting (restanten bos en heide) voor. In combinatie met de grote kavels ontstaat hierdoor een parkachtige omgeving waarin gewoond wordt. Dit verklaart ook de verdere afwezigheid van structureel groen.

Ten noorden en westen van het plangebied zijn de Vughtse heide en recreatiepark De ijzeren man gelegen. Door de aansluitende ligging ten opzichte van elkaar is dit bosrijke en heidegebied uitermate geschikt als uitlooptmogelijkheid voor Villapark/Loonsebaan.

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 Villapark/Loonsebaan volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers. Het geheel wordt gecompleteerd door beeldbepalend groen.

De afslag van de Helvoirtseweg-Rijksweg West en de entree vanuit het noorden van de Boslaan zijn benoemd tot dorpsentree. Dit vergt een bijzondere behandeling als oriëntatiepunt. Beplanting zal daarvan een onderdeel zijn.

- 1 park
- 2 Lunet
- 3 plantsoen
- 4 visie groen-ontwikkelingsplan

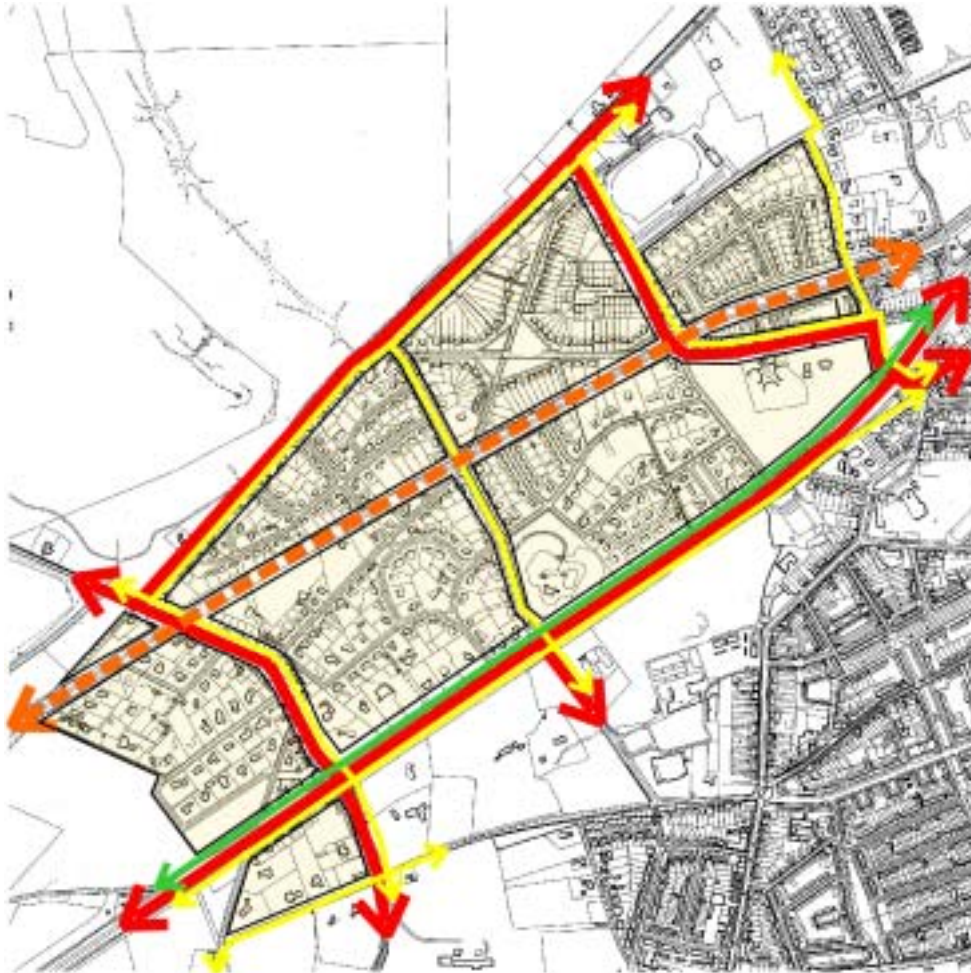


Naast dit karakteristieke groen beschikt de buurt Villapark/Loonsebaan over veel groen in de woonomgeving. Gebruiksgroen in de vorm van speelplaatsen is niet aanwezig. Gezien de vele uitlooptmogelijkheden vanuit Villapark/Loonsebaan wordt dit niet als een gemis ervaren.

De buurt beschikt over een grote hoeveelheid parkachtig en natuurlijk groen. Ecologische structuren komen niet voor in deze buurt, wel veel waardevolle (te handhaven) bomen. Het Lunet en enkele vijverpartijen in het park rondom villa Craijenstein vormen de enige waterpartijen binnen het plangebied. Deze hebben echter geen betekenis voor het waterbeheer.



1



**1 verkeersstructuur  
en schoolroutes**

- autoroute
- langzaam verkeer
- busroute
- trein
- woongebied

**Verkeers- en vervoerstructuur.**

De buurt Villapark/Loonsebaan wordt begrensd en doorsneden door belangrijke verkeersinfrastructuur, respectievelijk de autoweg Vught-Tilburg (Rijksweg N65) en de spoorlijn Vught-Tilburg. Vanaf de autoweg Vught-Tilburg is via de dorpsentree aan de Helvoirtseweg/John F. Kennedylaan en aan de Boslaan het plangebied ontsloten. Aan de noordzijde wordt het plan gebied ontsloten door de Loonsebaan. Vanaf hier heeft men via De Bréautélaan, Zonneweilaan en John F. Kennedylaan toegang tot het plangebied. De Boslaan vervult hierin nog een bijzondere functie in de vorm van ontsluitingsroute voor de nabij gelegen militaire kazernes van defensie.

De Loonsebaan, Boslaan, De Bréautélaan, John F. Kennedylaan en Zonneweilaan/Lekkerbeetjenlaan (nevenroute) vormen met de Rijksweg N65 de belang-

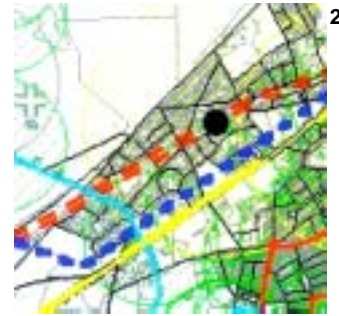




rijkste schakels in de fietsroutes in dit deel van Vught. De verbinding naar de Helvoirtseweg (centrum) en De Bréautélaan (school) hebben hierin een toegevoegde waarde. De N65 is naast begrenzing van het plangebied, een barrière tussen het plangebied en overig Vught. De discussie over de reconstructie c.q. de toekomstige inrichting van de N65 valt buiten het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan.



Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. Echte knelpunten doen zich op dit moment niet voor.



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 dit beleid. Daarop is tevens duidelijk dat er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. De hoofdontsluiting Loonsebaan-Boslaan ondervangt de behoefte aan een sluiproute door Villapark/Loonsebaan.



Openbaar vervoer ontbreekt in zijn geheel in Villapark/Loonsebaan. In het verkeers- en vervoerplan is op de kaart wensstructuur openbaar vervoer het gebied ten noorden van de Rijksweg N65 aangewezen als onderzoeksgebied uitbreiding openbaar vervoer. Het bestemmingsplan verzet zich echter niet tegen deze ontwikkeling. Binnen de bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “spoorwegdoeleinden” is het mogelijk om de benodigde voorzieningen op te richten mits gelegen binnen het huidige ruimtebeslag/eigendom.

Het (vastgesteld) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat 4 aandachtspunten in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig zijn: N65-Helvoirtseweg, N65-De Bréautélaan, N65-Boslaan en de Boslaan zelf.

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







Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanleiding is de verkeersstructuur in Villapark/Loonsebaan 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.



### **Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.**

Het plangebied kent buiten een enkele vigerende bouwtitel (9) geen mogelijkheden voor nieuwbouw. Bijzonder fenomeen is wel dat soms voor de economische levensduur van sommige woningen vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Buiten deze herbouwmogelijkheden doet zich binnen de bouwvoorschriften overal de mogelijkheid van uitbreiding van de bestaande bebouwing voor. Dit is in dit plan bewust nastreefd, gelijktijdig met het bijbouwen bij betreffende bouwvlakken. Tot zover zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een wijzigingsplan/herzieningsplan nodig zijn.

**1 invulling open plek**

**2 vervangende nieuwbouw**

Gelet op het woningbouwprogramma van de gemeente Vught vervult de buurt Villapark/Loonsebaan 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 woonwensen, bevolkingssamenstelling en gezinsgrootte. Het bestemmingsplan voorziet hierin binnen bovengenoemde kaders door veel verbouwings- en woninguitbreidingsmogelijkheden.

Gelet op het feit dat er binnen het plangebied geen bedrijven voorkomen, zijn bebouwingmogelijkheden daarvoor niet aan de orde.





1

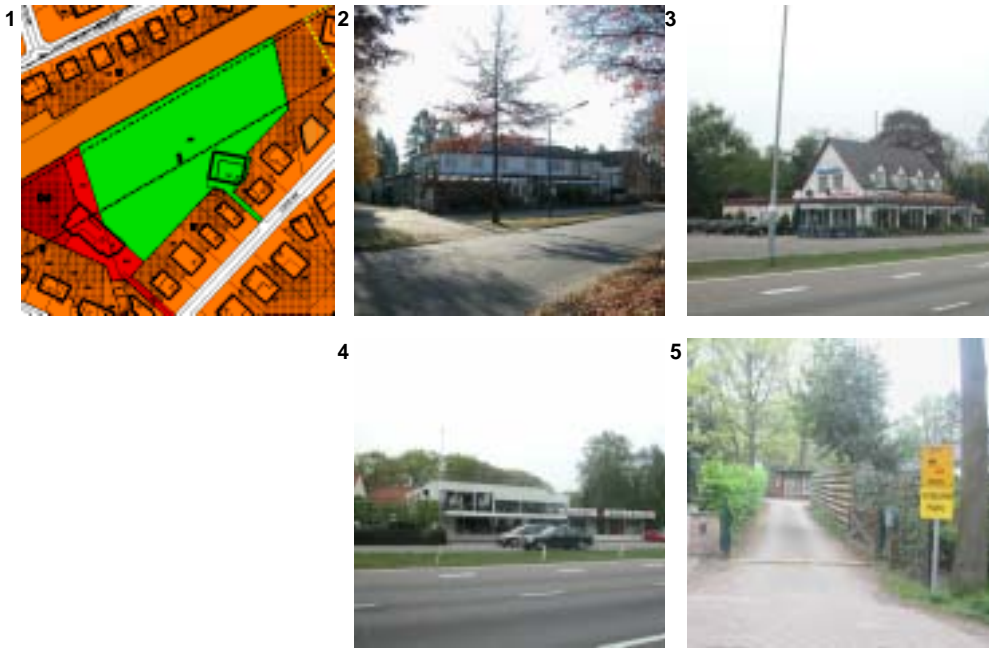
### **Voorzieningenstructuur.**

De wijk Villapark/Loonsebaan zoals binnen dit plan gevangen omvat 660 woningen met daarin circa 1650 bewoners. Met een woningbezetting van 2,50 is het relatief één van de dichter bevolkte buurten van Vught. De omvang van de buurt is niet zo groot dat een eigen voorzieningenpakket haalbaar is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. Voorzieningen gebaseerd op aantallen van geheel Vught noord leiden evenmin tot eigen voorzieningen in de vorm van een buurtcentrum.

Een kleinere winkelconcentratie wordt aangetroffen, net buiten het plangebied, aan de Helvoirtseweg. Het betreft een onvolledig assortiment. In het algemeen zijn deze winkels ook nog eens aangewezen op een specifieke klantenkring.

1 voorzieningen





In Villapark/Loonsebaan zijn maar enkele voorzieningen gelegen. De gemeente kiest voor een concentratie van voorzieningen bij het centrum en het Molen-eindplein. De bestaande voorzieningen worden positief bestemd maar in een uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt binnen het bestemmingsplan niet voorzien. Net buiten het plangebied ligt nu nog het sportpark "De Koepel". Deze gemeentelijke voorziening zal in de loop van de planperiode verdwijnen ten behoeve van woningbouw, evenals de invloed daarvan op de omgeving.

- 1 regeling recreatieve doeleinden in bp**
- 2 restaurant**
- 3 restaurant**
- 4 meubelzaak**
- 5 tenniscomplex**

Door het specifieke draagvlak en het karakter van de voorzieningen in Villapark/Loonsebaan 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, zolang geen nieuwe beleid voor de omvang en structuur van de voorzieningenstructuur in Vught is onderzocht.





#### **Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.**

Met het Waterschap De Dommel is vooroverleg (d.d. 25 januari 2005) gevoerd, ten einde inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de paragraaf “Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel” op bladzijde 81 en 82 van deze toelichting.

#### **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 zal 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. Het bestemmingsplan voorziet niet in groot-schalige nieuwbouw of ingrepen in de waterhuishouding.

De gemeente streeft bij de inrichting van de gronden binnen het plangebied wel naar het nemen van 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.

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



1



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



De voorschriften staan dit toe en vormen daarin geen belemmering.

### **Waterhuishouding.**

#### Oppervlaktewater:

Het plangebied ligt tegen de Vughtse heide aan, een relatief droog gebied. Veel oppervlaktewater is er niet. De gracht van Lunet 4 en enkele aangelegde vijvers vormen een uitzondering op de regel. Van tijd tot tijd zijn de diverse bermsloten watervoerend. Dit water is daar waar aanwezig op de plankaart aangeduid.

#### Grondwater:

Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied op zijn diepste 2.52 meter beneden maaiveld. Het minst diepe punt ligt op 0.78 meter. In de omgeving wordt het waterpeil hoger gehouden dan in het Drongelens-kanaal om daling van het grondwaterpeil te voorkomen.

**1 dubbele putdeksel  
gescheiden stelsel**

**2 idem**

#### Riolering:

Binnen het plangebied ligt vanouds (sinds 1935) een gescheiden rioolstelsel. Het plangebied omvat de stromingsgebieden 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. Het open water van de gracht van Lunet 4 is in onderhoud en eigendom van een particulier. Het staat niet in verbinding met andere waterpartijen of waterlopen.





De voorschriften en de plankaart staan dit toe en vormen daarin geen belemmering.

### **Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.**

#### Regenwater:

Teneinde grondwaterstandverlaging en verdroging tegen te gaan streeft de gemeente naar schoon regenwater, dat valt op daken en verkeersluwe straten, in het gebied te behouden. De gracht van Lunet 4 en de vijvers liggen waterhuishoudkundig gezien geïsoleerd van de overige waterpartijen in en om de kern Vught zelf. Het oppervlaktewaterpeil (gemiddeld 4,40 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (NAP)) volgt de neerslaghoeveelheden, wat 's zomers kan leiden tot een lage waterstand en 's winters tot een hoge waterstand maar in dit gebied nauwelijks met kans op wateroverlast.

In de toekomst zal verdergaand gekeken worden naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het zoveel mogelijk te infiltreren. In samenhang hiermee zal, voor zover nodig, gekeken worden naar de inrichting van de oevers van de gracht van Lunet 4 (waar het historische karakter prevaleert) en de vijvers. Binnen de doeleindenschrijving van de bestemming "water" zijn de daarvoor noodzakelijke maatregelen mogelijk.

#### Riolering:

Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zullen 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 in de aankomende jaren onderzocht 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.



1



### **Wet geluidhinder.**

In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de N65, Loonsebaan, de J.F. Kennedylaan, De Bréautélaan, de Vijverbosweg, de Lekkerbeetjelaan en de spoorweg 's-Hertogenbosch-Tilburg, om aan te tonen, dat de geluidsbelasting tengevolge van het wegen railverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kan voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) respectievelijk 57 dB(A) voor het spoor, dan wel een hogere grenswaarde moet worden verkregen.

2



### **Aanvraag hogere grenswaarden.**

Voor het plangebied is akoestisch onderzoek verricht. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen wijzigingslocaties en bouwtitels. Bij de wijzigingslocaties gaat het om niet-woonbestemmingen: Detailhandel, Horecadoeleinden en Kantoordoeleinden, die kunnen worden gewijzigd in Woondoeleinden. Het starten van de HGW-procedure, indien mogelijk of noodzakelijk, kan bij deze locaties van start gaan, zodra het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is. Bij de bouwtitels gaat het om bouwmogelijkheden die op grond van de geldende bestemmingsplan direct kunnen worden gerealiseerd. De HGW-procedure, indien mogelijk of noodzakelijk, dient bij deze locaties op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond.

Voor een viertal locaties kan geen hogere waarde worden afgegeven. De locaties Helvoirtseweg 166 (de 4 kolommen), 170 (meubel-/antiekzaak), en 207a (architectenbureau Beks) ondervinden van de Rijksweg N65 een dermate hoge geluidsbelasting, dat de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden. Woningbouw op deze locaties is zonder het treffen van rigoureuze maatregelen aan bron, overdracht of ontvanger niet mogelijk.



Voor de nieuwe woningen ter plaatse van de Helvoirtseweg 160 is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. De voorkeursgrenswaarde op de rijksweg N65 wordt overschreden op de gevels van beide woningen. De maximaal te ontheffen waarde wordt in beide situaties niet overschreden. De noodzakelijke hogere grenswaarden zijn door Burgemeester en Wethouders op 20 mei 2008 verleend.

#### **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. Villa-park/Loonsebaan is niet gekarteerd, maar gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde in de directe omgeving geldt deze verwachtingswaarde waarschijnlijk ook voor het plangebied.

Er zijn echter geen archeologische monumenten terreinen bekend. Wel is er in de directe omgeving één vondst gedaan, ter plaatse van de Israëliische begraafplaats aan de Berkenheuvelddreef.

Het plangebied zelf is gelet op de bebouwingsdichtheid niet gekarteerd. Gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde in de directe omgeving geldt deze verwachtingswaarde mogelijk ook voor het plangebied. Er kan zich derhalve altijd een situatie ontstaan dat bij een bouwplan bodemvondsten worden gedaan, die eerst veilig gesteld moeten worden alvorens verder te bouwen.







#### **Bodemonderzoek.**

Voor bouwtitels uit de geldende bestemmingsplannen en voor locaties, waarop door middel van wijzigingsbevoegdheid woningbouw kan worden gerealiseerd, wordt nu volstaan met een historisch bodemonderzoek. Dit onderzoek levert geen beperking op voor de woningbouwmogelijkheden

Terzake van onderwaterbodems is de zaak op orde. De gracht van Lunet 4 is recent (2003) gesaneerd (klasse 4 baggerspecie).

**1 archeologische  
waarden**



### **Luchtkwaliteit.**

Binnen het Besluit luchtkwaliteit zijn wettelijke richtlijnen, grenswaarden en plandrempels vastgesteld voor de luchtkwaliteit. 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 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 landelijke en provinciale hoofdwegenstructuur.

Er vindt in de gemeente Vught geen overschrijding plaats van plandrempels. Er bestaat dus geen verplichting tot het opstellen van een plan van aanpak. Bij overschrijding van grenswaarden, ten gevolge van de hoofdwegenstructuur, blijft de jaarlijkse rapportageplicht voor de gemeente Vught bestaan.

Overschrijdingen zijn alleen geconstateerd bij stikstofdioxide (dat vrij komt bij verbrandingsprocessen, met name bij dieselmotoren) en fijne stoffen (een verzameling van stoffen, ook wel zwevende deeltjes en roet genoemd; vooral veroorzaakt door industriële activiteiten).

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de omgeving van de rijksweg N65, zoals het plangebied Villapark/Loonsebaan, spelen met name de grenswaarden van Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en de zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$ ). Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan, waarin grenswaarden worden overschreden, moeten overheden bij de (voorbereiding van ) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen.



**1 zorg over de  
luchtkwaliteit**



Door het extern adviesbureau Cauberg Huygen is onderzoek ingesteld naar de invloed van het plaatselijk verkeer op enkele parameters van de luchtkwaliteit ter plaatse van de wijzigingslocaties en nieuwe bouwtitels. Aanleiding voor bijstelling van het eerder ingestelde onderzoek, van februari 2005, vormt het van kracht worden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De conclusies van het nadere onderzoek zullen vóór vaststelling van het bestemmingsplan Villa-park/Loonsebaan in de toelichting worden opgenomen

In het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen de gevolgen van het nadere onderzoek voor de realisering van de wijzigingslocaties en de nieuwe bouwtitels worden aangegeven.





#### **Hinder als gevolg van bedrijvigheid.**

In het plangebied zijn geen bedrijven met activiteiten van enige omvang aanwezig, behoudens een timmerwerkplaats behorende bij de meubel-/antiekzaak aan de Rijksweg 170. Wel zijn er enkele kantoren gevestigd ter plaatse van de villa Craijenstein en aan de Rijksweg 160 en 207a. In de huidige situatie veroorzaken deze aanwezige kantoren geen feitelijke hinder voor de woonomgeving.

Gelet op de aard en omvang van de kantoren zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn. In het bestemmingsplan hebben deze kantoren de specifieke bestemmingen "kantoor" gekregen.

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als detailhandel, horeca, sportdoeleinden en nutsvoorzieningen, met:

- categorie 2:  
restaurant, gasdrukregelingen;
- categorie 3:  
sportcomplex "de Koepel", tennisbanen.

- 1 kantoren  
villa Craijenstein**
- 2 kantoor Rijksweg 160**
- 3 kantoor Rijksweg 207a**
- 4 werkplaats meubelzaak**





2

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 ten opzichte van de huidige situatie. De spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg doorsnijdt het plangebied. Dit houdt in dat de elementen railverkeerslawaai en vervoer gevaarlijke stoffen qua zoning en wettelijke regeling relevant zijn voor Villa-park/Loonsebaan.

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

- op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 19 t/m 23 Spoorwegwet van toepassing;
- conform artikel 21 en 22 Spoorwegwet 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;
- conform artikel 19 en 20 Spoorwegwet is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstraat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te bren-

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

2 spoorlijn

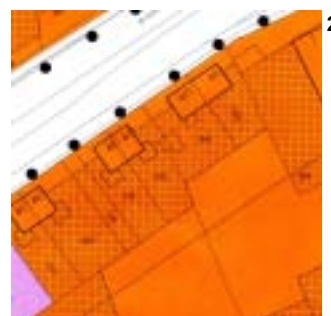
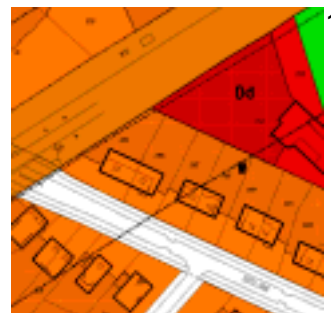


gen, te doen aanbrengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 19 en 20 heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;

- ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> aandachtsstreepje dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, postbus 624, 5600 AP te Eindhoven.

De gemeente Vught besteedt aandacht aan de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de circulaire "risico-normering 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.

In opdracht van de gemeente is een onderzoek ingesteld naar ondermeer externe veiligheid, waarbij gebruik gemaakt is van de circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de externe veiligheid alle woningbouwlocaties gelegen zijn buiten de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico voor zowel het wegverkeer (rijksweg N65) als het railverkeer. Hierdoor is er ten aanzien van dit aspect geen belemmering aanwezig voor de realisering van deze locaties. De wijziging van het aantal personen in het invloedsgebied is marginaal. Daarnaast is het huidige groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Uit onderzoek is gebleken dat het groepsrisico de realisering van de woningbouwlocaties niet belemmert.



- 1 externe veiligheid spoor
- 2 rooilijnenbeleid R.W.S



1



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.

#### 1 begraafplaats

In Villapark/Loonsebaan is een (Israëlische) begraafplaats op de hoek Berkenheuveldreef/Oude Schanslaan gelegen. De publicatie voor Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG): Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 meter vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald. Hierbij wordt wel uitgegaan van visuele afscherming van de begraafplaats. Deze is aanwezig in de vorm van een muur, bestaande uit betonplaten (hoogte ongeveer 2 meter).





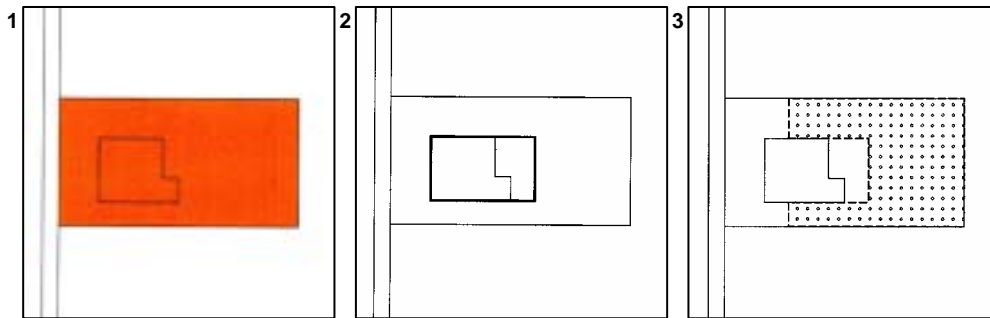


Het plangebied grenst aan de N65, een weg van groot belang voor het landelijk en Brabants wegennet. In de toekomst moeten effecten op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor aanwonende. Een vrijwaringszone heeft tot doel de kans op potentiële conflicten te verkleinen, met name ook wanneer de externe effecten van mobiliteit toenemen of infrastructurele aanpassingen gewenst zijn. Bouwen binnen die zone is afhankelijk van de uitkomsten van het overleg met de wegbeheerder.

Als eigenaar en beheerder van de Vughtse heide grenst defensie aan het plangebied. Dit gebied is in gebruik als militair oefenterrein. Recreatief medegebruik is echter gewoon mogelijk. De militaire oefeningen leggen geen beperkingen op aan de woonbestemmingen in de directe omgeving. Het huidige gebruik van de schietbaan wordt voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling van de Frederik-Hendrik-kazerne beëindigd.

**1 Vughtse Heide**





### **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 **bouwvlak**
- 3 **bijbouwvlak**



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

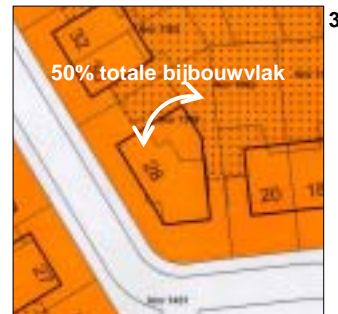
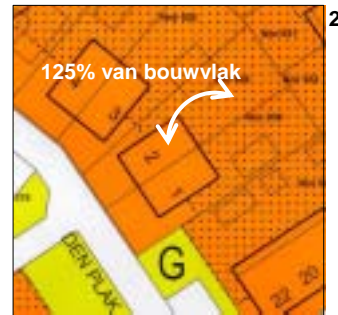
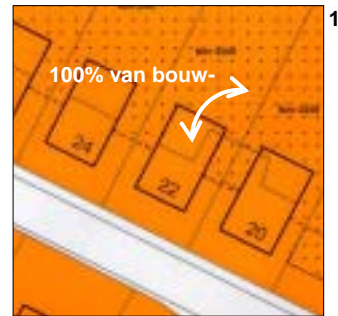
Voor vrijstaande woningen is uitgegaan van de grootte van de woning op het moment van de eerste oplevering, plus een reële toevoeging (5 meter) in 2 bouwlagen ter vergroting van het (hedendaagse) woongenot. Voor geschakelde woningen is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw. Vanwege privacy redenen en bezonning is hieraan geen verdere uitbreidingsmogelijkheid in 2 bouwlagen toegekend. De concrete consequenties per bouwperceel volgen uit de direct werkende voorschriften en plankaart

Binnen Villapark/Loonsbaan is, zoals gebruikelijk binnen oudere buurten en onder het regime van oudere plannen, veel bijgebouwd. Op nogal wat percelen doet zich langzamerhand de stelling "overdaad schaadt" gevoelen. Voor grotere percelen mag daarom tot een oppervlakte van ten hoogste 100% (vrijstaande woningen) of 125% (geschakelde woningen) van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aan bijbouwen worden gebouwd. Hierin is mede begrepen de oppervlakte (30 m<sup>2</sup>) van bouwwerken die vergunningsvrij mogen worden opgericht.

Verder lijkt het de gemeente Vught alleszins redelijk uit te gaan bij kleine percelen van de regel dat nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf bebouwd mag worden. In deze opvatting weet de gemeente zich geruggensteund door de nieuwe Woningwet (vergunningsvrij bouwen).

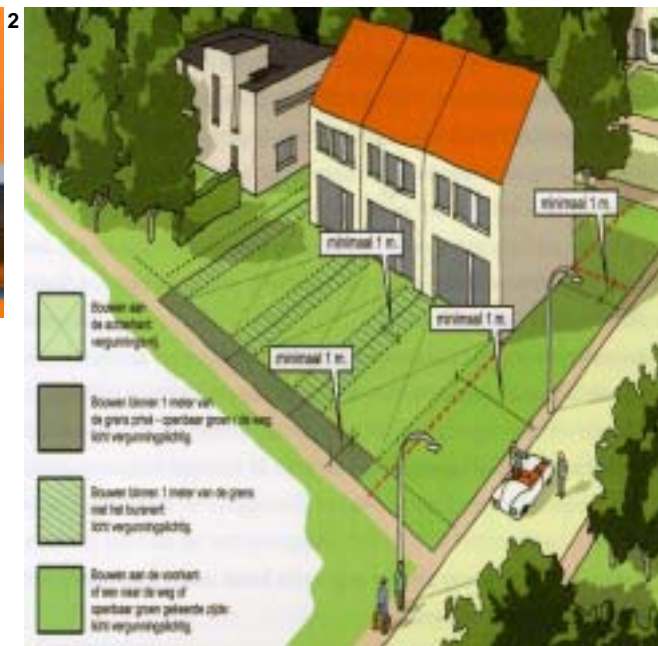
Kleine percelen kunnen als volgt gedefinieerd worden: "een klein perceel waarop de 50% regeling van toepassing is, is een perceel waarbij de oppervlakte van het bijbouwvlak kleiner is dan 2 keer de oppervlakte van het bouwvlak.

Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.



- 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". Kleinschalige 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 detailhandel 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.

Villapark/Loonsebaan beschikt over enkele gebouwde voorzieningen. Speelvoorzieningen in de open lucht ontbreken. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is niet voorhanden, met uitzondering van de uitloopmogelijkheden van de Vughtse Heide. Het opwaarderen van groenvoorzieningen en groen vallend onder verkeersbestemmingen behoort altijd tot de mogelijkheden binnen dit plan.

Voor commerciële voorzieningen, zoals winkels horeca en kantoren 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 woon-eenheden.

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 Villapark/Loonsebaan. 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 m<sup>2</sup>.



1



2



3

- 1 restaurant
- 2 restaurant
- 3 kantoor







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 Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn binnen voornoemd kader reeds gewaardeerd:

- Helvoirtseweg 146, villa Craijenstein (rijksmonument);
- de Bréautélaan 2-4, Lunet 4 en woning met koetshuis (rijksmonument);
- Berkenheuveldreef 10/12, Israëliische begraafplaats (rijksmonument);
- Loonsebaan 159 (gemeentelijk monument);
- de Bréautélaan 1, villa Peterhof (gemeentelijk monument);
- Berkenheuveldreef 11 (gemeentelijk monument).



Zie ook bijlage 1 bij de voorschriften.

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:

- kruising Helvoirtseweg/John F. Kennedylaan en kruising Boslaan/Loonsebaan als dorpsentree;
- laanbeplanting langs diverse wegen;
- doorsnijding spoor;
- park villa Craijenstein.

Daarnaast wordt zorggedragen voor behoud van de beeldkwaliteit van woningbouwcomplexen, karakteristiek voor de bouwkunst van die tijd.

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;

- 1 villa Craijenstein
- 2 Lunet 4 met woning
- 3 park



- oriëntatiepunten zoals Lunet 4, villa Craijenstein en sportpark De Koepel.

### **Verbeteringen.**

Als verbeterpunten in de buurt Villapark/Loonsebaan geldt het gebied Notenluststraat/Lekkerbeetjenlaan en de zone direct grenzend aan het spoor.

Een gebied binnen Villapark/Loonsebaan wordt aangewezen met een aantal richtlijnen voor behoud van het karakter van bestaande bebouwingsstructuren inzake de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau en zal ten aanzien van het Lunet en de park bestemming bovendien de aanwezige beplanting uitgangspunt zijn voor verbetering van de beeldvorming naar de N65.

### **Ontwikkelingen.**

Ten tijde van de planvoorbereiding is geen sprake van initiatieven.

Indien er nieuwe initiatieven zijn, dan wordt voor realisatie van die plannen een anticipatieprocedure gevoerd of vindt vergunningverlening plaats door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna beschreven.





### Planwijziging.

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	dienstverlening	Maatsch. doel	kantoor
detailhandel		•			
horecadoeleinden		•			
kantoor		•			

Daaraan ligt het volgende beleid ten grondslag:  
wonen in een woonbuurt is een logische wijziging.





### **Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.**

Op bovenstaand kaartje zijn algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functiewijziging van diverse bestemmingen, geen wonen zijnde, aangegeven.

**1 planwijzigingen**

Dit kan op die plaatsen waar een gekleurd vlak is aangeduid. De aard van de verandering valt te ontleunen aan de hiernaast afgebeelde matrix (bladzijde 50).

De bestaande situatie blijft uitgangspunt, maar als er nieuwe initiatieven zijn, als gevolg van ontwikkelingen dan geeft het bestemmingsplan hiermee de mogelijkheid deze, onder voorwaarden, tot uitvoering te brengen. De noodzakelijke dynamiek en flexibiliteit van het bestemmingsplan is hiermee gewaarborgd.



### **Uitvoering.**

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

- gasdrukregelstations;

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- railverkeerslawaaï,
- wegverkeerslawaaï en

relevant in het kader van Villapark/Loonsebaan. Daarbij kan geconstateerd worden dat nergens sprake is van saneringssituaties.

Wel zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Eindhoven 400 m;
- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Tilburg 300 m;
- Rijksweg (N65) 400 m (buitenstedelijk);
- Loonsebaan 200 m (binnenstedelijk);
- Boslaan 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, welke past binnen de herzieningsvisie, is daarmee gelegaliseerd op een enkele uitzondering na. De overgangsbepalingen zijn thans zodanig geredigeerd dat illegale situaties illegaal blijven, wanneer een rechtsgeldige vergunning ontbreekt. Tegen deze bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.



## Optimalisering mogelijkheden woondoeleinden



### Bouwvlakken toegesneden op de maat in 2 stappen.

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen methodiek en de vergelijking tussen het oude en nieuwe bestemmingsplan. Aan de hand van twee stappen is aan de bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan vorm gegeven:

Stap 1: uniforme bouwvlak toekenning.

Ook voor Villapark/Loonsebaan gelden de regels die beschreven zijn op pagina 45 en die gelden voor alle bestaande woonbuurten. In verband met de bijbouwen is aan elk bouwvlak een bijbouwvlak toegevoegd, zodat het mogelijk is om bijgebouwen op het perceel op te richten.

- 1 overzicht begrenzing vigerende bestemmingsplannen
- a Berkenheuveldreef
- b Jagersbosch
- c Loonsebaan West, herz 1985
- d Elderade 1994
- e Plan I in onderdelen
- f Plan I in onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging
- g Plan I in onderdelen, 11<sup>e</sup> wijziging
- h Boslaan 1972
- i Partiële herziening Loonsebaan West
- j Loonsebaan Oost, herz 1976



Overzicht bestaande mogelijkheden  
vigerende bestemmingsplannen.

vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte	afstand tot zijdelingse perceelsgrens	afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn
<b>Berkenheuveldreef</b>			
beb klasse D	plankaart 12m	8 m	3 m
beb klasse E	plankaart 10 m	5 m	3 m
<b>Jagersbosch</b>			
woondoeleinden B	bouwvlakken op de plankaart aangeduid		
woondoeleinden E	plankaart 10.5 m	3 m	3 m
<b>Loonsebaan West herziening 1985</b>			
woondoeleinden Wa	plankaart 14 m / 20 m	5 m	3 m
woondoeleinden Wb	plankaart 14 m	3 m	3 m
woondoeleinden Wc	plankaart 20 m	2 m aan één zijde	-
woondoeleinden Wd	plankaart 14 m	2 m aan één zijde	3 m
woondoeleinden We	plankaart 14 m	-	3m
<b>Elderade 1994</b>			
niet van toepassing	alleen horecadoeleinden		
<b>Plan I in onderdelen</b>			
beb klasse B	-	12 m	3 m-
beb klasse C (lunet 4)	voorschrift 10 m	10/14 m	3 m
beb klasse D	voorschrift 10 m	8 m	3 m
beb klasse E	voorschrift 10 m	5/7.5 m	3 m
<b>Plan I in onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging deel II Loonsebaan</b>			
beb klasse E	plankaart 10 m	5 m	3 m
<b>Plan I in onderdelen, 11<sup>e</sup> wijziging villaterrein boslaan</b>			
beb klasse E	plankaart 10 m	5/7.5 m	-
<b>Boslaan 1972</b>			
beb klasse B1	-	7 m	3 m
beb klasse E	plankaart 10 m	5 m	3 m
beb klasse G	plankaart 8 m	-	3 m
<b>Partiële herziening Loonsebaan West</b>			
woondoeleinden Wa	Plankaart 14 m	3 m	3 m
<b>Loonsebaan Oost, herziening 1976</b>			
beb klasse B	plankaart 20 m	5 / 8 m	3 m
beb klasse C	plankaart 10 m	5 m	3 m
beb klasse F	plankaart 10 m	3 m	3 m
beb klasse G	plankaart 9 m	3 m	3 m
beb klasse H	plankaart 9 m	1,5 m	3 m



De oppervlakte van deze bijbouwen bedraagt ten hoogste 75% (bij vrijstaande woningen) en 100% (bij geschakelde woningen) van het bouwvlak, waarbij maximaal 50% van het achtererf en/of zijerf mag worden bebouwd.

Om te bereiken dat de bouwvlaktoekenning recht doet aan de mogelijkheden volgens de vigerende bestemmingsplannen volgt:

Stap 2: bestaande mogelijkheden respecteren.

Bij het bepalen van het definitieve bouwvlak heeft het vigerende bestemmingsplan als basis gediend voor de omvang van het vlak en het bepalen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Verbijzondering van het bouwvlak.

Uitgangspunt voor het bepalen van het bouwvlak zijn de 2 voornoemde stappen, vanwege de bestaande mogelijkheden van de hiervoor genoemde vigerende bestemmingsplannen.

De gemeente heeft niet het voornemen en is evenmin in de positie om aan deze bestaande mogelijkheden uit het verleden voorbij te gaan. Er is geen dringende noodzaak aanwezig om beperkingen op te leggen, terwijl nu het beleid juist gericht is op verruiming van de redelijkerwijs direct toe te kennen bouw mogelijkheden.

Bij het bepalen van het nieuwe bouwvlak, teneinde bestaande mogelijkheden te respecteren, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de voorgevel van de woning is ook nu weer bepalend voor de voorzijde van het bouwvlak. Er is gestreefd naar een nagenoeg strakke voorgevelrooilijn evenwijdig aan en op gelijke afstand tot de perceelsgrens. Ondergeschikte verspringingen in de bebouwing zijn hier niet in meegenomen;
- de diepte van het bouwvlak wordt bepaald door de huidige diepte van de bestaande woning met daaraan toegevoegd een uitbreidingsmogelijkheid (5m) aan de achterzijde van de woning. Deze diepte is, in vergelijkbare situaties, afgestemd op de



naastgelegen woningen, vanwege de rechtsgelijkheid en de uniformiteit. Voorwaarde is wel dat er een reële achtertuin (minimaal 10 meter) aanwezig blijft, die in verhouding staat tot de omvang van het totale perceel. Dit om het woongenot en privacy van de belendende percelen niet onevenredig aan te tasten;

- de breedte van het bouwvlak wordt bepaald door de breedte van het perceel. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens uit de vigerende bestemmingsplannen zijn gerespecteerd. In het algemeen bedraagt deze breedte(maat) ten westen van de Boslaan 7 meter. Ten oosten van de Boslaan bedraagt deze breedte(maat) in het algemeen 5 meter. Uitgangspunt is steeds dat het aanwezige stedenbouwkundige karakter en de oorspronkelijke openheid gehandhaafd blijft.

In een aantal specifieke situaties, waar oorspronkelijke rechten zicht gaven op nog een woning en waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens nog dermate groot is dat er voldoende ruimte is om een woning te realiseren, is een nieuw bouwvlak met bijbehorend bijbouwvlak (9 stuks) op de plankaart opgenomen. Uitgangspunt is dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en openheid niet wordt aangetast.

Hierna is per vigerend bestemmingsplan een vergelijking gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan.





## Woondoeleinden verder toegelicht

1



vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Berkenheuveldreef</b>						
beb klasse D	12 m	15/17 m	8 m	5/7 m	3 m	3 m
beb klasse E	10 m	15	5 m	5 m	3 m	3 m

### Bestemmingsplan Berkenheuveldreef.

Voor de woningen is een op de bestaande bebouwing afgestemd bouwvlak aangegeven, waarbinnen ruimte aanwezig is om uit te breiden in twee bouwlagen. Hiermee komt de dieptemaat op 15 respectievelijk 17 meter (10 + 5 en 12 + 5). Dit is een verruiming van het bouwvlak.

Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is uitgegaan van een algemene maat voor het gehele plangebied van 5 meter bij smalle percelen en 7 meter bij brede percelen.

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Jagersbosch</b>						
woondoeleinden B	grote bouwvlakken op de plan- kaart zonder bijbouwvlak			bouwvlakken afgestemd op de best. beb. met bijbouwvlakken		
woondoeleinden E	10.5 m	10 m	3 m	5, 8, 10m	3 m	3 m

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**

### Bestemmingsplan Jagersbosch

Voor de woningen is een op de bestaande bebouwing afgestemd bouwvlak aangegeven, waarbinnen ruimte aanwezig is om uit te breiden in twee bouwlagen. In beginsel is voor het bouwvlak de afstand van 7 meter tot de zijdelingse perceelsgrens zoveel mogelijk gerespecteerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor 3 situaties waar deze afstand dermate groot is dat extra ruimte voor het bouwvlak niet noodzakelijke is. Er is wel een bijbouwvlak toegevoegd zodat het mogelijk wordt om bijgebouwen op het perceel op te richten.

Voor de woningen aan de Helvoirtseweg is de bestaande situatie gehandhaafd in verband met de saneringssituatie in het kader van de Wet geluidhinder.





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Loonsebaan West herziening 1985</b>						
woondoeleinden Wa	14/20 m	14/20 m	5 m	5 m	3 m	3 m
woondoeleinden Wb	14 m	afgestemd op hoeksit	3 m	afgestemd op hoeksit	3 m	3 m
woondoeleinden Wc	20 m	20 m	2 m aan één zijde	2 m	-	3 m
woondoeleinden Wd	14 m	14 m	2 m aan één zijde	2 m	3 m	3 m
woondoeleinden We	14 m	14 m	-	-	3m	3 m

### **Bestemmingsplan Loonsebaan West, herziening 1985.**

De bouwvlakdiepte en de afstand tot de zijdellingse perceelsgrens zijn gerespecteerd. Een uitzondering hierop vormt de hoek Loonsebaan-De Bréautélaan. Hier is het bouwvlak en de afstand tot de zijdellingse perceelsgrens aangepast in verband met de beperkte aanwezige ruimte. Voor de woningen aan de Middelstebaan en Lekkerbeetjenlaan is de afstand tot de zijdellingse perceelsgrens voor beide zijden op 2 meter gesteld. Bijbouwen zijn aan één zijde toegestaan. Dit om de aanwezige stedenbouwkundige structuur, de openheid en het karakter van de vrijstaande woningen te waarborgen. Bestaande afwijkingen, in gevallen waar reeds in de zijdellingse perceelsgrens is gebouwd, zijn gerespecteerd.

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Plan I in onderdelen</b>						
beb klasse B	-	20/25 m	12 m	7 m	3 m-	3 m
beb klasse C (lunet 4)	10 m	17 m	10/14 m	5 m	3 m	3 m
beb klasse D	10 m	15/20 m	8 m	5 m	3 m	3 m
beb klasse E	10 m	15/20 m	5/7.5 m	5 m	3 m	3 m

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**

**Plan I in onderdelen.**

Voor de woningen is uitgegaan van het algemene beleid (pag. 45), zijnde 5 meter uitbreidingsruimte in 2 bouwlagen. Hiermee varieert de dieptemaat van de bouwvlakken van 15 tot ongeveer 20 meter Dit is een verruiming van het bouwvlak. Een uitzondering hierop zijn de woningen aan de Rijksweg. Deze hebben van oorsprong reeds een grotere diepte. Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is uitgegaan van een algemene maat voor het gehele plangebied van 5 m bij smalle percelen en 7 meter bij brede percelen. Dit is eveneens een verruiming van het bouwvlak.





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Plan I in onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging deel II Loonsebaan</b>						
beb klasse E	10 m	15 m	5 m	5 m	3 m	3 m

### Plan I in onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging deel II Loonsebaan.

Voor de woningen is uitgegaan van het algemene beleid (pag. 45), zijnde de bestaande bebouwing met daaraan toegevoegd 5 meter uitbreidingsruimte in 2 bouwlagen. Hiermee komt de dieptemaat van het bouwvlak op 15 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ongewijzigd gebleven.

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**







vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Plan I in onderdelen, 11<sup>e</sup> wijziging villaterrein boslaan</b>						
beb klasse E	10 m	15 m	5/7.5 m	5 m	-	3 m

### **Plan I in onderdelen, 11<sup>e</sup> wijziging villaterrein Boslaan**

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**

Voor de woningen is uitgegaan van het algemene beleid (pag. 45), zijnde de bestaande bebouwing met daaraan toegevoegd 5 meter uitbreidingsruimte in 2 bouwlagen. Hiermee komt de bouwmaat diepte op 15 meter. Voor de geschakelde woningen is de bestaande situatie vastgelegd. Uitbreiding van de woning is hier op ruime wijze alleen mogelijk binnen het bijbouwvlak in 1 bouwlaag.







vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Boslaan 1972</b>						
beb klasse B1	-	20/25 m	7 m	7 m	3 m	3 m
beb klasse E	10 m	15 m	5 m	5 m	3 m	3 m
beb klasse G	8 m	best sit	-	best sit	3 m	3 m

### Bestemmingsplan Boslaan 1972.

Voor de woningen is uitgegaan van het algemene beleid (pag. 45), zijnde 5 meter uitbreidingsruimte in 2 bouwlagen. Hiermee varieert de bouwmaat diepte tussen de 20 en 25 meter. Voor de geschakelde woningen is de bestaande situatie vastgelegd. Uitbreiding van de woning is hier op ruime wijze alleen mogelijk binnen het bijbouwvlak in 1 bouwlaag. Voor de woningen aan de Helvoirtseweg is eveneens de bestaande situatie vastgelegd in verband met de sanerings situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Loonsebaan West, herziening 1993</b>						
woondoeleinden Wa	14 m	15 m	3 m	3 m	3 m	3 m

**1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw**

**Partiële herziening Loonsebaan West.**

De bouw mogelijkheden komen overeen met het vigerende bestemmingsplan en zijn verder afgestemd op de aangrenzende percelen.

Het aantal bijbouwen is vrij en ook qua oppervlakte vindt er een verruiming plaats van het aantal m<sup>2</sup>. Dit is nu gerelateerd aan het oppervlak van het bouwvlak in combinatie met voldoende ruimte op het bijbouwvlak.





vigerend bestemmingsplan/ bebouwingsklasse	bouwvlakdiepte		afstand tot zijdelingse perceelsgrens		afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn	
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw
<b>Loonsebaan Oost, herziening 1976</b>						
beb klasse B	20 m	20 m	5/8 m	5/8 m	3 m	3 m
beb klasse C	10 m	14 m	5 m	5 m	3 m	3 m
beb klasse F	10 m	best sit	3 m	3 m	3 m	3 m
beb klasse G	9 m	best sit	3 m	3 m	3 m	3 m
beb klasse H	9 m	9 m	1,5 m	-	3 m	3 m

### Loonsebaan Oost, herziening 1976.

Voor de woningen aan de Koepelweg is het vigerende plan gerespecteerd. Voor de woningen aan de Nieuwe Erven is de bouwvlakdiepte bepaald op 14 meter gezien de aanwezige ruimte. Voor de woningen tussen het spoor en de Nieuwe Erven is geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen, omdat het hier geschakelde woningen betreft in combinatie met vrijstaande woningen. Voor de geschakelde woningen is het algemene beleid toegepast. Bij de vrijstaande woningen is hiervan afgeweken in verband met de relatieve korte afstand tussen de achtergevels van deze woningen, waardoor de privacy in het geding komt. De woningen ten zuiden van het spoor zijn weer geschakeld. Voor deze woningen is het alleen mogelijk om op ruime wijze in 1 bouwlaag uit te breiden binnen het bijbouwvlak.

1 begrenzing oud  
bestemmingsplan en  
vergelijking oud en nieuw



## Toelichting op het gemeentelijk beleid

### **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 beroepsge-



deelte is 35% en ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. 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;
- vermindering 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 en beeldkwaliteit.

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.



### **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 (bijvoorbeeld 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".



**Overige bestemmingen.**

Detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn zaken die goed passen in Villa-park/Loonsebaan, 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. Meer horeca is echter niet gewenst, omdat de gemeente een duidelijk horecabeleid voert, waarbij concentratie vooropstaat.

**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/kantoren in de toekomst soms een verbrede taakstelling weggelegd. Daar wordt in sommige gevallen 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 (woon)omgevingkwaliteit 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 in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (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 Villa-park/Loonsebaan.

### **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 meter 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 over-eind, 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 naar 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.



**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 ruim-



bestemmingen<sup>1</sup>

wonbebouwen
landbouw
landbouwbebouwen
openbaar
landbouw
park
recreatiebebouwen
recreatiebebouwen openbaar
landbouw
landbouwbebouwen
landbouwbebouwen
landbouwbebouwen
landbouwbebouwen
landbouwbebouwen
landbouwbebouwen

**1 legenda in kleur**



te die daarvoor gebruikt wordt, 35% en ten hoogste 50 m<sup>2</sup> 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 qua gebruik, bij wonen zal dit het vaakst voorkomen, dan wil men meestal 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 gekken 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 100% van de omvang van het bouwvlak worden bijgebouwd, in één laag, tot een maximum van 300 m<sup>2</sup>.

Door het oppervlak binnen de dikke lijnen op te meten en dit te vermenigvuldigen met 100%, is het aantal te bebouwen m<sup>2</sup>'s binnen het bijbouwvlak bekend. Doorgaans staan binnen dit vlak al bouwwerken. Die m<sup>2</sup>'s aan bebouwing moeten van het totaal aantal nog te bebouwen m<sup>2</sup>'s worden afgetrokken, ook al is dit sinds kort vergunningsvrije bebouwing of bouwmogelijkheid. Dat wat uiteindelijk overblijft is een aantal m<sup>2</sup>'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 125% 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.

#### Rekenvoorbeeld

gegevens:

formaat bouwvlak 10 bij 10

oppervlak bestaande

bijgebouwen 50 m<sup>2</sup>

oppervlakte bouwvlak

10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup>

maximaal toegestaan oppervlak aan

bijgebouwen

1 (100%) x 100 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>

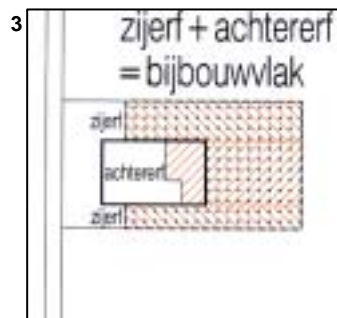
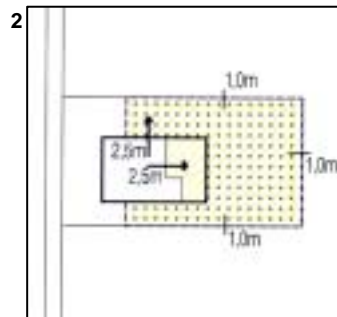
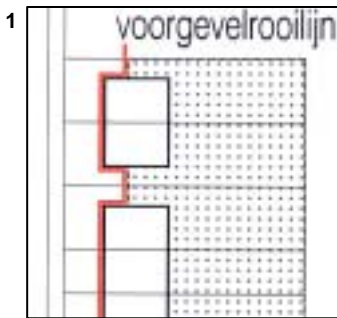
nog resterend toegestaan

oppervlak aan bijgebouwen

100 m<sup>2</sup> – 50 m<sup>2</sup> = 50 m<sup>2</sup>

1 rekenen voorbeeld  
toegestane oppervlak  
aan bijgebouwen bij  
vrijstaande woningen





### 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 64, 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, bezien 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).

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

Voor de vrijstaande woningen ziet men dat dat ongeveer 5 meter is, waardoor het bouwvlak 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 burenen bij de plaatsing van de gebouwen. Meestal is alleen een bouwvlak aangegeven.





**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 vrijstellingsbevoegdheid artikel 7, lid F., onder 1 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 Villapark en Loonsebaan.

Alleen lichtere vormen van bedrijvigheid zijn middels vrijstelling mogelijk gemaakt. 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.



### **De financiële haalbaarheid.**

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn geen grootschalige ontwikkeling voorzien. Voor de gemeente Vught zijn er geen kosten aan het bestemmingsplan verbonden. De kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de begroting van de gemeente onder de post Grootschalige Bestemingsplanherziening (GBH).

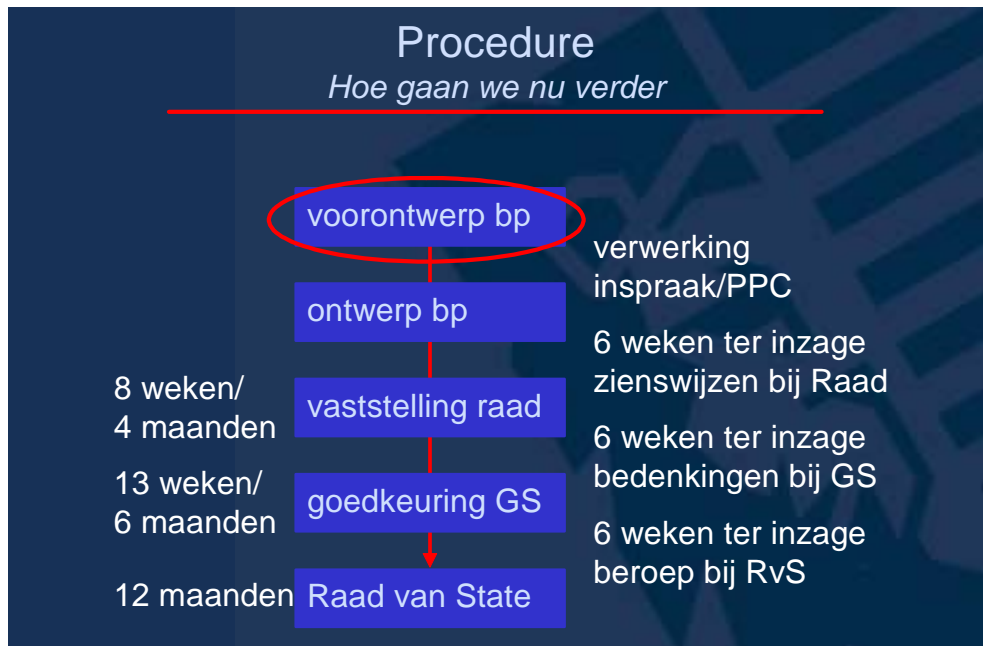
De aanwezig (vigerende) bouwtitels ter plaatse van de open plekken zijn middels een directe bouwtitel in het bestemmingsplan opgenomen. Deze bouwtitels liggen op particuliere gronden. Het initiatief voor het realiseren van deze bouwtitels dient door de eigenaar zelf te worden genomen. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten aan verbonden.

### **Maatschappelijke haalbaarheid.**

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



## Procedure



### 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<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten;
- 3<sup>e</sup> 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 Gedeputeerde Staten) 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 (Provinciale Planologische Commissie).

### **Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.**

Het Waterschap De Dommel is op d.d 16 december 2003 per brief aangeschreven met het verzoek haar belangen voor het bestemmingsplan kenbaar te maken. In haar reactie van d.d 6 januari 2004 heeft het Waterschap aangegeven wat voor het bestemmingsplan van belang is.

Door het Waterschap wordt erop gewezen dat het beleid vanuit het stedelijk waterbeheer van toepassing is. Aandachtsvelden van dit stedelijk waterbeheer zijn:

- water vasthouden, bergen en afvoeren, beleidsuitgangspunt (trits) uitgewerkt in de nota Waterbeheer 21 eeuw;
- de riolering, beschrijving huidige situatie;
- kwaliteitsbeheer van oppervlaktewateren;
- onderhoud van oppervlaktewateren;
- drooglegging die voor het plangebied wordt nastreefd.

Verder liggen er binnen het plangebied geen objecten en eigendommen van het Waterschap.

Op 25 januari 2005 heeft nog overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Tijdens dit overleg zijn de volgende vragen aan de orde gekomen:

- ligt de greppel langs de N65 binnen de plangrens. Zo ja dan bestemmen als water, zodat de afvoer van het water van de Rijksweg in de toekomst verzekerd is;



- de greppel langs Wolfsbosch functioneert als drainage voor het tennispark. Door het Waterschap wordt bekeken of deze op de plankaart moet worden aangegeven;
- is binnen de bestemmingen sportdoeleinden, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen de aanleg van watervoorzieningen mogelijk.

Voor beantwoording van deze vragen zijn de betreffende voorschriften ter bestudering aan het Waterschap meegegeven. In een schriftelijke reactie via de mail wordt door het Waterschap aangegeven dat:

- in de voorschriften de bestemming groenvoorzieningen, onder lid A zodanig uitvoerig wordt omschreven dat de bermsloten langs de Rijksweg niet de bestemming water hoeven te krijgen. Deze kunnen onder de bestemming groenvoorzieningen blijven;
- wat betreft de waterpartij op het sportcomplex Prins Hendrik en Wolfsbosch dient hier de bestemming sportdoeleinden op aangepast te worden overeenkomstig de bestemming groenvoorzieningen.

#### **Uitkomsten vooroverleg.**

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 24 augustus 2005. Het advies, vervaardigd door de PPC en de directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving, 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

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch  
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon: 0475 80 88 28, fax 073 - 612 36 10  
E-mail: PPC@brabant.nl

SEP 2005

Ons kenmerk : nr. 1084536/1124077  
Uw kenmerk : --  
Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven  
Bijlagen : --  
Datum : 24 augustus 2005  
Onderwerp : Ontwerp-bestedingsplan  
Villapark/Loonsebaan

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

GEMEENTE VUGHT  
nr: 100027 class: -1.731.212  
ontv.: -2 SEP. 2005 ovb:  
afd: Ruimte kopie; jsk.  
medew.

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-  
gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 27 juli 2005  
behandeld in haar vergadering van 24 augustus 2005.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,  
de secretaris,

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

PPC81/1084536ppc

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, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

GEMEENTE VUGHT

nr: 97-509 class: -1.731.212

ontv.: 29 JULI 2005 ovb:

afdr: ruimte kopie:

medew:

11/2/05

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

VERZONDEN

29. JUL 2005

Onderwerp  
voorontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan

Datum

27 juli 2005

Ons kenmerk

1084536/1116298

Uw kenmerk

Ruimte/WC/

Contactpersoon

M. Greidanus

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en

Handhaving

Telefoon

073-6812371

Fax

073-6123610

Bijlage(n)

E-mail

mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 16 maart 2005, ontvangen op 17 maart 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een principe-uitspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 24 augustus 2005. Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

*Hier volgt het directie-advies.*

1. Planbeschrijving.

Voorliggend plan betreft een herzieningsplan voor een groot gebied in de kern Vught met vooral vrijstaande woningen. Het gaat om totaal 660 woningen. Het plangebied ligt grotendeels ten noorden van de N65 en ten zuiden van de Loonsebaan. Het wordt doorsneden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg. In het plangebied doen zich geen actuele ontwikkelingen voor.

2. Toets aan het vigerende beleid.

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





**Datum**

27 juli 2005

**Ons kenmerk**

1084536/1116298

**2. Toets aan het vigerende beleid.**

De directie spreekt haar waardering uit voor de grootschalige bestemmingsplan herziening (GBH) die de gemeente heeft ingezet. Ook het plan voor het Villapark/Loonsebaan is een duidelijk plan.

We hebben wij het plan enkele opmerkingen:

**Wonen**

Het plangebied gekenmerkt door grote vrijstaande woningen in ruime tuinen. Woning- of kavelsplitsing wordt niet voorgestaan, teneinde het bestaande karakter van de wijk te behouden. Echter op termijn kunnen veranderingen in de woningvoorraad nodig zijn om een gedifferentieerd pakket te kunnen bieden dat aansluit bij de woonwensen. Ons inziens zijn er mogelijkheden om met behoud van het karakter van de wijk het bijvoorbeeld mogelijk te maken dat een grote vrijstaande woning vervangen wordt door twee woningen of appartementen met dezelfde bouwmassa. Wij geven in overweging een regeling in het plan op te nemen die het mogelijk maakt om anders dan bestaand terug te bouwen. (cat. III)

**Weg- en railverkeerslawaaï**

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij alle wijzigingslocaties de voorkeursgrenswaarden weg- of railverkeerslawaaï door een of meerdere bronnen overschreden wordt. In de toelichting is opgenomen dat bij concretisering van de locaties nader akoestisch onderzoek nodig is en dat bij Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. In de voorschriften is bij enkele bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden opgenomen waarbij de voorwaarde is opgenomen dat de onheffingsprocedure hogere grenswaarden is uitgevoerd, voordat het college van burgemeester en wethouders de beslissing omtrent toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter inzage legt. Het op deze wijze verleggen van een aantal afzonderlijke HGW- procedures naar het moment van de opstelling van het wijzigingsplan verdient niet de voorkeur en kan ook als strijdig met de wet worden geoordeeld. Geadviseerd wordt voor de betreffende wijzigingslocaties in één gezamenlijke procedure de hogere grenswaarden vast te stellen. Deze procedure dient te zijn afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. (Cat. II)

**Juridische aspecten**

Geen beoordeling heeft plaatsgevonden in hoeverre de plankaart en de voorschriften op een juiste wijze de beoogde ontwikkelingen weergeven. Wij achten dit in eerste aanleg een gemeentelijke aangelegenheid. Wij gaan er daarbij wel vanuit dat de gemeente, de voor een juiste bescherming van het grondwater benodigde voorschriften, in het plan zal opnemen, naast de overige uit dit advies voortvloeiende wijzigingen (Cat. II). Daarbij kunnen ook de recente adviezen van de directie en de PPC alsmede besluiten van Gedeputeerde Staten omtrent andere herzieningsplannen worden betrokken.



Datum  
27 juli 2005  
Oms kenmerk  
1084536/1116298

3. Conclusie.

Wij adviseren u het plan verder in procedure te nemen en de in dit advies gemaakte opmerkingen daarbij mee te nemen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

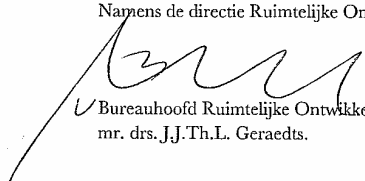
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, 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.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

  
Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost,  
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts.

**Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan  
Villapark/Loonsebaan.**

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 16 maart 2005 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;
2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid;
3. VROM-Inspectie, Regio Zuid;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
9. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling;
10. Pro Rail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid;
11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

Voorts is het voorontwerp – ter kennisneming – toegezonden aan:

- \* de Ondernemersvereniging MKB Vught;
- \* de Horecavereniging Vught;
- \* de Woningstichting Ons Bezit te Vught;
- \* de Stichting Natuur- en milieugroep 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 24 augustus 2005).**

De PPC heeft omtrent het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

De provinciale directie heeft als volgt geadviseerd.

**Toets aan het vigerend beleid**

De directie spreekt haar waardering uit voor de grootschalige bestemmingsplanherziening (GBH) die de gemeente heeft ingezet. Ook het plan voor het Villapark/Loonsebaan is een duidelijk plan.

**Wonen**

Het plangebied wordt gekenmerkt door grote vrijstaande woningen in ruime tuinen. Woning- of kavelsplitsing wordt niet voorgestaan, teneinde het bestaande karakter van de wijk te behouden. Echter op termijn kunnen veranderingen in de woningvoorraad nodig zijn om een

gedifferentieerd pakket te kunnen bieden dat aansluit bij de woonwensen. De directie is van mening dat er mogelijkheden zijn om met behoud van de karakter van de wijk het bijvoorbeeld mogelijk te maken dat een grote vrijstaande woning vervangen wordt door twee woningen of appartementen met dezelfde bouwmassa. De directie geeft in overweging een regeling in het plan op te nemen die het mogelijk maakt anders dan bestaand terug te bouwen.

*Reactie van het college van B en W:*

*Mogelijkheden voor het splitsen van kavels worden in het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan niet geboden. Voorkomen dient te worden dat het groene karakter, de stedenbouwkundige openheid en de specifieke woonkwaliteit van het plangebied verloren gaan. Bestaande rechten, op basis van de vigerende bestemmingsplannen, zijn zowel mogelijk gerespecteerd en op de plankaart vertaald in een bouwvlak met bijbouwvlak. In het plangebied is een grote differentiatie aan woningtypen en bouwstijlen aanwezig. Herstructurering is hier niet aan de orde.*

*Een uitzondering op het splitsingsverbod vormt de mogelijkheid via toepassing van vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemming Woondoeleinden extra woningen te realiseren in grootschalige gebouwen die zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.*

*Verder is het mogelijk niet-woonbestemmingen (Detailhandel, Horecadoeleinden en Kantoor), onder voorwaarden, te wijzigen in woondoeleinden. In dat geval dient het wijzigingsplan duidelijkheid te geven over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, alsmede het aantal en de aard van de woningen.*

#### **Weg- en railverkeerslawaai**

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij alle wijzigingslocaties de voorkeursgrenswaarden weg- of railverkeerslawaai door een of meerdere bronnen overschreden wordt. In de toelichting is opgenomen dat bij concretisering van de locaties nader akoestisch onderzoek nodig is en dat bij GS hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. In de voorschriften is bij enkele bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden opgenomen waarbij de voorwaarde is opgenomen dat de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden is uitgevoerd, voordat het college van B en W de beslissing omtrent toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter inzage legt. Het op deze wijze verleggen van een aantal afzonderlijke HGW-procedures naar het moment van de opstelling van een wijzigingsplan verdient niet de voorkeur en kan als strijdig met de wet worden geoordeeld. Geadviseerd wordt voor de betreffende wijzigingslocaties in één gezamenlijke procedure de hogere grenswaarden vast te stellen. Deze procedure dient te zijn afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

*Reactie van het college van B en W:*

*In het bestemmingsplangebied Villapark/Loonsebaan is sprake van 6 wijzigingslocaties (wijziging van de bestemmingen Detailhandel, Horecadoeleinden en Kantoor in Woondoeleinden) en van 11 nieuwe locaties.*

*De bestemmingsplannen in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanberzijning zijn vooral beheersplannen. In een beheersplan wordt soms een ontwikkelingsplan of een bestaande bouwtitel meegenomen.*

*Bij beheersplannen, met uitsluitend wijzigingslocaties, wordt volgens afspraken met de provincie, in eerste instantie volstaan met een globaal akoestisch onderzoek en wordt aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij het gaat om wijziging van niet-woonbestemmingen in Woondoeleinden, de voorwaarde gesteld, dat het geluidsniveau, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel een (nader) akoestisch onderzoek niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder.*

*Het is bij deze wijzigingslocaties niet noodzakelijk het volledige akoestische onderzoek vóór vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren, omdat onzeker is of en wanneer Detailhandel-, Horeca- en Kantooractiviteiten ter plaatse zullen worden beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid is slechts in de planvoorschriften opgenomen voor de nodige flexibiliteit.*

*Voor ontwikkelingslocaties binnen een beheersplan, zo is het college van B en W tijdens de goedkeuringsprocedure in het kader van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. gebleken, dienen de HGW-grenswaarden van ontwikkelingslocaties tegelijk met het bestemmingsplan te worden vastgesteld.*

*In het akoestisch onderzoek van wijzigingslocaties (bijlage I van het akoestisch onderzoek van Canberg Hnygen over het onderzoek van de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan) zijn abusievelijk ook de 11 nieuwe bouwlocaties voor bestaande bouwtitels opgenomen. Het gaat om 11 bouwtitels op grond van vigerende bestemmingsplannen, die in het nieuwe bestemmingsplan hun definitieve plaats krijgen.  
Voor deze bouwlocaties zullen tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad HGW-waarden worden vastgesteld. Bij de besluitvorming zullen tevens de gevolgen voor de luchtkwaliteit op basis van het meest recente Besluit luchtkwaliteit (augustus 2005) worden getoetst.*

De Provinciale Planologische Commissie adviseert overeenkomstig het dienstadvis van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

## **2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid (brief van 10 mei 2005).**

De Eerstaanwendend Ingenieur Directie Zuid deelt na bestudering van het voorontwerp mee dat het plan hem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het naastgelegen oefenterrein Vughtsche Heide wordt door het plan niet beïnvloed. De aanwezigheid van de Boslaan is voor Defensie mogelijk van belang. De Boslaan vormt de voornaamste toeleidingsroute naar de verschillende defensiebestemmingen in Vught. Uit het bestemmingsplan is niet af te leiden dat die route door aanpassingen minder geschikt zou worden in de toekomst. Mochten er evenwel plannen ontstaan om het nodige te doen aan deze laan, dan verzoekt de EAI het college hem daarover vooraf te informeren.

*Reactie van het college van B en W:*

*De kruising van de Boslaan/Vijverbosweg met de N 65 zal worden verbeterd (extra rijstrook) om de doorstroming van het verkeer te bevorderen. Voor het overige verandert er niets aan de functie van de Boslaan als hoofdonthutingsweg. Uiteraard is het college bereid aan het verzoek om informatie vooraf te voldoen, indien de functie van de Boslaan in de toekomst mocht veranderen.*

## **3. VROM-inspectie, Regio Zuid.**

Geen reactie ontvangen.

## **4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid.**

Geen reactie ontvangen.

## **5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 13 april 2005).**

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in het plan is verwerkt door de provincie worden uitgevoerd.

## **6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief van 18 mei 2005).**

Het bestemmingsplan is helder opgezet.

De directeur van de rijksdienst is van mening dat het respecteren van de fysieke dragers van de historie van groot belang is als uitgangspunt bij wijziging van de bestaande bebouwing en herinrichting. Daar zal een deskundige Welstandscommissie een niet onbelangrijke rol in moeten en kunnen vervullen, temeer daar het in de lijn der verwachting ligt, dat veel van de bestaande bebouwing dan weliswaar niet direct betrokken zal worden door jonge "starters", maar wel door

een jeugdiger bevolkingsgroep dan de huidige. Dit vereist misschien wel vaste hand om modegevoelige grillen te kunnen blijven bijsturen.  
Vraag is ook of het streven naar een keuzemogelijkheid voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting voor dit fraaie Villapark wel realiseerbaar en ook wenselijk is.  
Een adequater geluidsscherm langs het rail zal onvermijdelijk zijn, maar voor de reiziger per trein helaas een verarming van het beeld bij de binnenkomst van Vught en verder. Mogelijk een welkome opgave in het kader van de kunst in de openbare ruimte.

*Reactie van het college van B en W:*

*Het plangebied Villapark/Loonsebaan is vanuit de Welstandsnota bezien, in 3 zones met verschillende omgevingskenmerken te onderscheiden: het gebied ten oosten van de Zonneweilaan, met vooral traditionele woningen; de groene zone van Craijenstein, met Urbane villa's in een parkachtige omgeving, en het gebied ten westen van de Zonneweilaan, met villa's in een groene omgeving met monumentale bomen. De woningen in het laatste gebied zijn overwegend vrijstaand, op grote kavels, variërend van 1 tot 3 bouwlagen, met een grote variatie aan dakvormen.*

*De details (kapvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en kleur) zijn vervat in kaartbeelden en gevelschemas, met aanduiding van wat wel en niet veranderd kan worden. De welstandsbeoordeling volgt in deze de (stedenbouwkundige) omgevingscriteria zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd.*

*Voor de woningen die ten gevolge van railverkeerslawaai een te hoge geluidsbelasting ondervinden, zijn maatregelen aan de gevel en/of de aanleg van geluidsschermen inderdaad onvermijdelijk.*

#### **7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.**

Geen reactie ontvangen,

#### **8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brief van 20 april 2005).**

Op bladzijde 42 van de toelichting, voorlaatste zin van onderen, staat de zin: "Een vrijwaringszone (wettelijk geregeld) voorkomt dit soort potentiële conflicten."  
De HIID adviseert dit te nuanceren, bijvoorbeeld door het te vervangen door: "Een vrijwaringszone heeft tot doel de kans op potentiële conflicten te verkleinen, met name ook wanneer de externe effecten van mobiliteit toenemen of infrastructurele aanpassingen gewenst zijn.

*Reactie van het college van B en W:*

*De voorgestelde vervangende tekst zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.*

#### **9. Nederlandse Spoorwegen (brief van 4 april 2005).**

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### **10. ProRail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid (brief van 28 april 2005).**

Op bladzijde 40 van de toelichting wordt verwezen naar de oude spoorwegwet. Inmiddels dient de volgende tekst volgens de nieuwe spoorwegwet te worden opgenomen:

- a. Op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming Spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 19 t/m 23 Spoorwegwet van toepassing.
- b. Conform de artikelen 21 en 22 Spoorwegwet 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 de artikelen 19 en 20 Spoorwegwet 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 19 en 20 Spoorwegwet heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen.
- d. Ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd 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 Bouwgrens spoorwegdoeleinden, zoals aangegeven op de plankaart. De voorschriften bevatten, in verband met de verwijzing naar bestaande wettelijke regelingen, een verbod om binnen Bouwgrens 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. De tekst van de toelichting zal worden aangepast.*

De 2<sup>e</sup> alinea op pagina 41 van de toelichting gaat over externe veiligheid. Uit de tekst blijkt dat gebruik is gemaakt van de oude circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire is in augustus 2004 vervangen door een nieuwe circulaire, gepubliceerd in de Staatscourant van augustus 2004.

In de 3<sup>e</sup> alinea van deze pagina wordt verwezen naar een, door de gemeente uitgevoerd onderzoek. ProRail zou graag een afschrift daarvan ontvangen, zodat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico in deze situatie kan worden getoetst.

*Reactie van het college van B en W:*

*In opdracht van de gemeente Vught is een onderzoek ingesteld naar de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan. Daarbij is gebruik gemaakt van de circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004 ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen"). Dit gegeven zal in de toelichting worden vermeld.*

*De tekst van hoofdstuk 4 van het genoemde onderzoek, over externe veiligheid, zal aan ProRail worden toegezonden.*

In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de spoorwegontwikkelingen in het kader van de "Driehoek/Meierij", waarover op dit moment besprekingen met de gemeente en andere partijen plaatsvinden.

*Reactie van het college van B en W:*

*Binnen het plangebied Villapark/Loonsebaan bevinden zich geen ontwikkelingsrichtingen, waarover de raad zich reeds heeft uitgesproken, zoals de afsluiting van de spoorwegovergang Loonsebaan en de spoorwegovergangen in het buitengebied. Voor het overige bevinden de spoorwegontwikkelingen zich in een dermate prematuur stadium, dat nastlegging van deze ontwikkelingen in een beheersplan als het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan op dit moment niet zinvol is.*

#### **11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij (brief van 27 mei 2004).**

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap De Dommel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Met het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingestemd.





## 12. Natuur- en milieugroep Vught.

Stemt in grote lijnen in met het voorontwerp bestemmingsplan maar heeft de behoefte een paar kanttekeningen te plaatsen.

- Beleidskader Rijk, Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling:  
Aangehaald wordt dat het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen, waartoe Vught behoort, vier pijlers kent. Gesteld wordt dat specifiek de eerste pijler, namelijk “bundeling van verstedelijking en economische activiteiten” voor Vught van belang is en dus niet de vierde pijler, namelijk “borging van milieukwaliteit en externe veiligheid”. Dit vindt de natuur- en milieugroep teleurstellend. De groep vraagt met klem om aandacht voor deze vierde pijler.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Specifiek de eerste pijler is voor Vught van belang, omdat de gemeente Vught deel uitmaakt van het centraal stedelijk gebied, met de gemeente 's-Hertogenbosch als kern. Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er ruimte te worden geboden voor de eigen bevolkingsgroei en voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.*  
*Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied, een stiltegebied of ecologische hoofdstructuur. Toch is ook de vierde pijler voor het plangebied van belang. De elementen railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en vervoer van gevaarlijke stoffen zijn relevant voor het plangebied. Dat blijkt ook uit het feit dat in opdracht van de gemeente Vught onderzoek is ingesteld naar de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid in het kader van het onderhavige bestemmingsplan.*
- Beleidskader Rijk, Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing:  
Het is niet duidelijk wat in de laatste zin, op bladzijde 9 van de toelichting, wordt bedoeld met “herwaardering van de “oude” bebouwingmogelijkheden in de parkachtige omgeving van “Villa Craijenstein”. De natuur- en milieugroep verwacht in dit plan een nadere toelichting over deze herwaardering.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Omstreeks 1900 bevond zich langs de straatweg naar Tilburg en Breda, thans: de N65, een keten van landgoederen, waarvan het voormalige landgoed Kraaijenstein binnen het plangebied een restant is. Door de aanwezigheid van markante bebouwing in een parkachtige omgeving blijft de identiteit van Vught ook in het plangebied gehandhaafd. De bebouwingmogelijkheden ter plaatse, binnen de geldende bestemming Landgoed, van het Plan in Onderdelen 1953, zijn intussen gerealiseerd. De aanwezige bebouwing wordt nagenoeg begrensd door het bouwvlak binnen de bestemming Woondoelkinderen. Ter vermijding van misverstanden zal de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan, op bladzijde 9, worden verduidelijkt.*
- Toekomstige situatie, Planwijziging en Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen:  
De tekst in deze paragrafen is zeer cryptisch. Bestemmingsplannen dienen ook of juist net name leesbaar te zijn voor de ongeofende lezer.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*In dit hoofdstuk wordt aangegeven, dat een bestemmingsplan voor een (overwegende) woonwijk over voldoende dynamiek en flexibiliteit moet beschikken om het woongenot te kunnen vergroten, in relatie met de gewijzigde Woningwet en de nieuwe mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. In een (overwegende) woonwijk moet het mogelijk zijn niet-woonbestemmingen, zoals Detailhandel, Horeca en Kantoor, in een woonbestemming te wijzigen. Ontwikkelingen worden door het college niet beoogd maar als er nieuwe initiatieven zijn, geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid deze, onder voorwaarden, tot uitvoering te brengen.*
- Toelichting op het gemeentelijk beleid, Park, water en groen:



De tekst op bladzijde 69, ongeveer midden: "Anderzijds is.....het gevolg is." is niet duidelijk. De groep verzoekt het college meer expliciet te zijn. Een adequate beoordeling is anders niet mogelijk.

*Reactie van het college van B en W:*

*Deze tekst wordt in het vervolg van de toelichting, aansluitend, verduidelijkt.*

*Aangegeven wordt dat er een spanningsveld bestaat tussen instandhouding van de groene uitstraling die zo kenmerkend is voor de entree van Vught enerzijds, en het toenemende ruimtebeslag van instellingen anderzijds, veroorzaakt door meerdere taken van die instellingen. Voorbeeld: een zorgcentrum kan niet meer op zichzelf bestaan, maar wordt omgeven door aanleunwoningen, waardoor vanuit één woonzorgcentrum zorg kan worden geboden aan hen die volledig, of slechts ten dele van die zorg afhankelijk zijn.*

*Park, groen, water en daarvan deel uitmakende monumentale beplanting, zoals van belang in de welstandsnota, zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen. Toename van fysieke ruimte voor instellingen mag niet leiden tot aantasting van monumentale beplanting.*

*Voorschriften, paragraaf IV, artikel 19, algemene bevoegdheid tot vrijstelling.*

De groep is van mening dat het ongewenst is dat het college vrijstelling kan verlenen voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering. Een dergelijke ingreep vereist volgens de groep een procedure, waarbij in voldoende mate ruimte is voor inspraak en beroep.

*Reactie van het college van B en W:*

*Blijkens een uitspraak van de Raad van State van 2 februari 2005 (gemeente Voorst tegen Dutchtone B.V.) wordt met artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening beoogd het college van B en W de bevoegdheid te geven op ondergeschikte onderdelen van het bestemmingsplan af te wijken.*

*Het college kan vrijstelling verlenen van de planvoorschriften, maar niet van de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Een vrijstellingsregeling kan er dus niet toe leiden dat in feite de bestemming van de grond wordt gewijzigd. Voor het wijzigen van de bestemming is toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de WRO de aangewezen weg.*

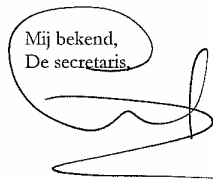
*Behalve om het plaatsen van mast gaat het bij de bouw van een antenne om het bouwen van een apparatuurkast van circa 4 x 5 meter.*

*Het college van B en W zal in het bestemmingsplan de bevoegdheid opnemen tot wijziging van de bestemmingen Woondoeleinden, Sportdoeleinden, Verkeersdoeleinden, Verkeersdoeleinden railverkeer en Groenvoorzieningen ten behoeve van de plaatsing van een zendmast met apparatuurkast. Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal de algemene voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd, waardoor in voldoende mate ruimte is voor inspraak, bezwaar en beroep.*

- Het college van B&W besluit:
1. het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
  2. het aangepaste bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 november 2005.

Mij bekend,  
De secretaris,



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

verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro  
bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan  
31 oktober 2005





### Inspraak.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 17 maart 2005 gedurende 4 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners van Villapark/Loonsebaan een inspraakbrochure verspreid. Op woensdag 6 april 2005 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 75 belangstellenden bezocht.

Op de inspraakavond zijn 6 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 23 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakbrochure en het eindverslag van de inspraakbrochure zijn op deze en de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.

### 1 Inspraakbrochure





**Beleidsplan voor de bestuursinrichting**  
 Beleidsplan voor 2021-2025 van  
 de Gemeente van Vught  
 Bestuursplan 2021-2025

**Waarom dit plan belangrijk is**  
 De gemeenteraad is in de loop der jaren steeds meer  
 een dienstverlener en niet meer zozeer de  
 reguleerder van de maatschappij. Dit betekent dat de  
 gemeenteraad meer moet weten over de  
 werking van de maatschappij en de  
 mogelijkheden om de maatschappij te verbeteren.  
 Dit plan geeft de gemeenteraad de informatie die  
 nodig is om deze taak te vervullen.

**Wat de gemeenteraad kan doen**  
 De gemeenteraad kan de maatschappij verbeteren  
 door de dienstverlening te verbeteren, de  
 maatschappij te reguleren en de  
 maatschappij te financieren.

**Beleidsplan voor de bestuursinrichting**  
 Beleidsplan voor 2021-2025 van  
 de Gemeente van Vught  
 Bestuursplan 2021-2025

**Waarom dit plan belangrijk is**  
 De gemeenteraad is in de loop der jaren steeds meer  
 een dienstverlener en niet meer zozeer de  
 reguleerder van de maatschappij. Dit betekent dat de  
 gemeenteraad meer moet weten over de  
 werking van de maatschappij en de  
 mogelijkheden om de maatschappij te verbeteren.  
 Dit plan geeft de gemeenteraad de informatie die  
 nodig is om deze taak te vervullen.

**Wat de gemeenteraad kan doen**  
 De gemeenteraad kan de maatschappij verbeteren  
 door de dienstverlening te verbeteren, de  
 maatschappij te reguleren en de  
 maatschappij te financieren.



**Vught**

**Beleidsplan voor de bestuursinrichting**  
 Beleidsplan voor 2021-2025 van  
 de Gemeente van Vught  
 Bestuursplan 2021-2025

**Waarom dit plan belangrijk is**  
 De gemeenteraad is in de loop der jaren steeds meer  
 een dienstverlener en niet meer zozeer de  
 reguleerder van de maatschappij. Dit betekent dat de  
 gemeenteraad meer moet weten over de  
 werking van de maatschappij en de  
 mogelijkheden om de maatschappij te verbeteren.  
 Dit plan geeft de gemeenteraad de informatie die  
 nodig is om deze taak te vervullen.

**Wat de gemeenteraad kan doen**  
 De gemeenteraad kan de maatschappij verbeteren  
 door de dienstverlening te verbeteren, de  
 maatschappij te reguleren en de  
 maatschappij te financieren.

1 **vervolg**  
**inspraakbrochure**



## **Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan**

### Inleiding

Ter uitvoering van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan" vanaf 17 maart 2005, gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 2 in Vught.

Op woensdag 6 april 2005 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van woensdag 16 maart 2005. Daarnaast zijn de bewoners van het plangebied via een flyer geïnformeerd.

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

Onderstaand wordt verslag gedaan van de inspraakavond, de mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond en van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties tijdens de inspraaktermijn. De inspraakreacties zijn zo volledig mogelijk weergegeven.

### Ontvankelijkheid

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

### Verslag inspraakavond bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan op 6 april 2004.

#### Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer J. Broeders (wethouder Ruimtelijke Ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (ambtelijke medewerkers).

Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heer F. van Ekert en de heer B. Weekers. Circa 75 belangstellenden.

Wethouder Broeders heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseur 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 Villapark/Loonsebaan te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 17 maart jl. ter inzage. Vanaf deze datum heeft eenieder de gelegenheid om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven. Vanavond kan mondeling worden gereageerd.

De gemeenteraad heeft besloten de 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te herzien. Er komen 9 bestemmingsplannen. Villapark/Loonsebaan is, na Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof, het vierde plan.

Aanleiding voor herziening van de bestemmingsplannen is de veroudering van de huidige plannen. De voorschriften zijn per plan verschillend. Soms zijn er nauwelijks voorschriften.

Vóór de pauze zal de heer Van der Elst een algemene toelichting op het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan geven. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreactie te geven.

Op donderdag 7 april is er een inloopdag. Deze inloopdag is bedoeld voor het stellen van specifieke vragen over het eigen perceel of het geven van een persoonlijke toelichting op het bestemmingsplan. Daartoe kan men een afspraak maken met de heren Van der Elst of Croonen.

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

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

- Vraag: uitgangspunt voor het bouwen van woningen is bouwen in niet meer dan twee bouwlagen plus kap. Wat gebeurt er als in de bestaande situatie al sprake is van drie bouwlagen? Is dan nieuwbouw in drie lagen mogelijk?

Antwoord: uitgangspunt is bouwen in twee lagen plus kap. Op de plankaart is aangegeven waar een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan (1 of 3). Op de plankaart is rekening gehouden met de bestaande situatie. Waar een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan, geldt dat ook voor nieuwbouw.
- Vraag: hoe is de relatie tussen de mogelijkheid van “een reële toevoeging van 5 meter in twee bouwlagen”, het bijbouwvlak (nooit meer dan 50% bebouwen) en het overgangsrecht?

Antwoord: voor vrijstaande woningen is de grootte van de woning op het moment van oplevering uitgangspunt. Daarbij komt voor vrijstaande woningen, binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw, een toevoeging van circa 5 meter in twee lagen. Binnen het bijbouwvlak (achtertuin en zijtuin) mag bebouwing in één laag (al dan niet met kap) worden gerealiseerd, tot een oppervlakte van ten hoogste 75% van de oppervlakte van het bouwvlak (bestaande bebouwing plus toevoeging van circa 5 meter).

Voor halfvrijstaande woningen geldt die toevoeging van circa 5 meter niet. Daarbij is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw, met een minimale bouwblokdiepte van 10 meter. Vanwege privacy, bezonning, de relatie tot het naast gelegen perceel en behoud van ruimtelijke karakteristiek is hier geen uitbreidingsmogelijkheid in twee lagen toegekend. Bij half vrijstaande woningen is het echter mogelijk 100% van de oppervlakte van het bouwvlak bij te bouwen in het bijbouwvlak.

Voor vrijstaande én half vrijstaande woningen geldt dat je voldoende tuin over moet houden, dat is 50% van het bijbouwvlak.

Mocht ondanks verruimde mogelijkheden nog behoefte bestaan aan uitbreiding, dan kan een verzoek worden gedaan aan het college van B en W om vrijstelling te verlenen voor éénmalige vergroting van de inhoud van een gebouw met maximaal 10%.
- Vraag: welke functie heeft de paarse strook (Helvoirtseweg 160)?

Antwoord: dat is Solskin. Solskin heeft een kantoorbestemming. De bestaande situatie is op de plankaart vastgelegd.
- Vraag: kan die kantoorfunctie in de toekomst ook gewijzigd worden?

Antwoord: ja, dat kan. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. In principe geldt een bestemmingsplan voor een periode van tien jaar. Door middel van wijzigingsbevoegdheid





kan de functie worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

5. Vraag: kun je van dat kantoor ook een appartementencomplex maken?  
Antwoord: Ja, in de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar woondoeleinden wordt gesteld dat voldaan dient te worden aan artikel 7, zijnde woondoeleinden, met dien verstande dat het wijzigingsplan op dat moment duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, almede het aantal en de aard van de woningen.  
Bij het nemen van de beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden dient de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4.) te worden gevolgd. Dit houdt in dat het wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd en belanghebbende de mogelijkheid krijgen om hun reactie, zienswijze op de nieuwe ontwikkeling te geven. In feite is dit vergelijkbaar met de bestemmingsplanprocedure.
6. Vraag: wat is het verschil tussen wijzigingsbevoegdheid en vrijstellingsbevoegdheid?  
Antwoord: vrijstellingsbevoegdheid kan uitsluitend bestaan uit vrijstelling van een binnen de voorschriften opgenomen bepaling (op grond van de artikelen 15 tot en met 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).  
Het betreft ment name vrijstelling van aangeduide maten en bouwmogelijkheden.  
Binnen het kader van het bestemmingsplan wordt aan het college van B en W de mogelijkheid gegeven, binnen in het plan genoemde voorwaarden, vrijstelling te geven van de planvoorschriften. Bijvoorbeeld: binnen de bestemming Woondoeleinden kan vrijstelling worden verleend voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand gebouw. Normaal mag in een vrijstaand bijgebouw niet worden gewoond. Dit strijdig gebruik kan door het verlenen van vrijstelling worden opgeheven. Een van de voorwaarden voor het verlenen van deze vrijstelling is, dat de behoefte aan mantelzorg is aangetoond.  
  
Binnen het kader van een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het college van B en W, binnen in het plan genoemde voorwaarden, een bestemming kan wijzigen. Bijvoorbeeld: de bestemming Horecadoeleinden kan worden gewijzigd in Woondoeleinden. Normaal mag je in een horecabedrijf, buiten de eventueel daarin opgenomen bedrijfswoning, niet wonen. Een van de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is, dat de geluidbelasting een voor wonen aanvaardbaar niveau niet overschrijdt.  
Het grote verschil zit in de zwaarte van de verandering. Dit uit zich in de te volgen procedure. Het verlenen van een vrijstelling is direct na publicatie mogelijk. Voor wijziging van een bestemming dient de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) te worden gevolgd.  
Overeenkomst tussen wijzigingsbevoegdheid en vrijstellingsbevoegdheid is, dat de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt vergroot en dat het bestemmingsplan niet door de raad hoeft te worden gewijzigd.
7. Vraag: zijn er mogelijkheden voor wijzigingen voor recreatie? Bijvoorbeeld voor het plaatsen van lichtmasten?  
Antwoord: binnen de bestemming Sportdoeleinden zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.
8. Vraag: waarom is voor de bouw van lichtmasten specifiek een uitzondering gemaakt?

Antwoord:

Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.

9. Vraag: wat is de consequentie van de bestemmingsplanprocedure van circa 1,5 jaar voor bouwaanvragen die tussentijds worden ingediend?  
Antwoord: het geldende bestemmingsplan is toetsingskader. Past een bouwaanvraag niet in het geldende bestemmingsplan, dan kan deze worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Is een nieuw bestemmingsplan als ontwerp gereed, dan dient de bouwaanvraag te worden aangehouden. De aanvraag wordt als het ware op de plank gelegd, totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht is geworden.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven:

- 1<sup>o</sup>. Mevrouw N. Veldman, Eikenlaan 22: vindt de gegeven toelichting op het bestemmingsplan redelijk helder. Zij voorziet echter dat er een spanningsveld kan ontstaan tussen de uitbreidingsruimte van 5 meter (een reële toevoeging in twee bouwlagen) en de regel dat nooit meer dan 50% van de bijbouwzone mag worden bebouwd. Dat kan aanleiding geven tot handhavingsproblemen.  
In de tweede plaats merkt zij op, dat het tennispark Woburn is ingekapseld tussen woningen. Volgens artikel 10 (Sportdoeleinden), lid B, sub d is oprichting van lichtmasten mogelijk tot respectievelijk 12, 15 en 18 meter. Voor haar is niet duidelijk of aan deze regeling belangenafweging is vooraf gegaan. Volgens haar dient het woongenot zwaar te wegen.  
*Reactie van het college van B en W:*
- a. *Het aangegeven bouwvlak op de plankkaart mag in zijn geheel worden bebouwd in twee bouwlagen met kap. Hiervoor gelden verder geen beperkingen.*  
*Het bijbouwvlak bij vrijstaande woningen mag tot een oppervlakte van ten hoogste 75% van het binnen hetzelfde gelegen bouwperceel gelegen bouwvlak worden bebouwd. Voor een bouwvlak van 20 bij 20 m houdt dit in dat  $0,75 \times 400 = 300 \text{ m}^2$  aan bijgebouwen in 1 bouwlaag binnen het bijbouwvlak gebouwd mag worden. Voor geschakelde en aaneengesloten woningen mag het bijbouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak worden bebouwd. Voor een bouwvlak van  $9 \times 15 \text{ m}$  houdt dit in dat  $135 \text{ m}^2$  aan bijgebouwen in 1 bouwlaag binnen het bijbouwvlak gebouwd mag worden.*  
*Om te voorkomen dat alle percelen dichtstribben is er een aanvullende voorwaarden voor beide situaties (vrijstaande en geschakelde/aaneengesloten woningen) opgenomen, namelijk dat niet meer dan 50% van het binnen het bouwperceel aangegeven bijbouwvlak mag worden bebouwd. Concreet voor bovengenoemde voorbeelden houdt dit in dat het bijbouwvlak kleiner moet zijn dan respectievelijk  $600 \text{ m}^2$  en  $270 \text{ m}^2$ . Dan pas wordt deze regel van kracht.*  
*Gezien de omvang van de percelen kan gesteld worden dat er voldoende ruime mogelijkheden aanwezig zijn voor het oprichten van bijbouwen in het bijbouwvlak en dat de bestaande situatie binnen deze regeling valt. Dit leidt niet tot handhavingsproblemen.*  
*Dit betekent een aanzienlijke verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan omdat in deze plannen vaak maar maximaal 1 bijbouw is toegestaan met een beperkt oppervlak.*
- b. *Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
- 2<sup>o</sup>. De heer Brinksma, Eikenlaan 1: heeft vier opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan.
- a. Hij verzoekt de rooilijn op zijn perceel rechtdoor te laten lopen.



NB: begrenzing bestaande opstal volgens kadastrale gegevens spoort niet met bestaande situatie.

- b. Hij merkt op dat het bouwvlak van de woning De Bréautélaan 21 kleiner is dan de bestaande situatie. Dit bouwvlak moet worden aangepast om het huis na calamiteit te kunnen herbouwen.

NB: begrenzing bestaande opstal volgens kadastrale gegevens spoort niet met bestaande situatie.

- c. Het bestemmingsplan bevat mogelijkheden om geluidwerende voorzieningen langs de spoorbaan op te richten. De heer Brinksma is daar geen voorstander van, omdat deze het landschapsparkachtige karakter van de wijk verstoren. De openheid/het vrije zicht moet niet door geluidwerende voorzieningen of geluidswallen worden belemmerd.
- d. Als het verkeer op de De Bréautélaan wordt afgesloten, is te verwachten dat het verkeer naar de Eikenlaan gaat uitwijken. Hoe wordt dit in de toekomst opgelost?

*Reactie van het college van B en W:*

- a. *In 1990 is bouwvergunning verleend voor bijbouwen tot de perceelsgrens. De bestaande situatie is maatgevend. Het bijbouwvlak zal worden vergroot, tot 9,5 meter uit de voorgevelrooilijn.*
- b. *Het bouwvlak zal aangepast worden op de bestaande situatie.*
- c. *Het bestemmingsplan geeft binnen de bestemmingen verkeersdoeleinden, verkeersdoeleinden railverkeer en groenvoorzieningen de mogelijkheid voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen. Dit is een uniforme regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Vught wordt opgenomen. Zodra het noodzakelijk is om geluidwerende voorzieningen aan te leggen, biedt het bestemmingsplan deze mogelijkheid. Op dat moment is planberijding niet noodzakelijk.*
- d. *Door het afsluiten van De Bréautélaan neemt het zoek- c.q. sluipverkeer binnen Vught-Noord af. De Loonsebaan wordt gedeeltelijk binnen het verkeers- en vervoersplan ingericht als een erfdoorgangsweg.*

*De verwachting is dat door het afsluiten van de De Bréautélaan het sluipverkeer in de wijk niet zal toenemen. De bewering dat vooral de wegen Eikenlaan, Berkenbeuveldreef, Rondeweg en Vinkenlaan meer verkeer te verwerken zouden krijgen is onwaarschijnlijk. Naast de aansluiting van de De Bréautélaan op de N65 worden in het kader van het Parallelwegenplan N65 ook de aansluitingen ter plaatse van De Visélaan, het Van Houwelingsplantsoen en de Zonneveilaan afgesloten. Verkeer kan alleen nog via de Boslaan en de John F. Kennedylaan de N65 bereiken of verlaten. Alle overige wegen worden opgenomen binnen een 30 km-zone en worden zodanig ingericht dat 'sluipen' onaantrekkelijk wordt. Derhalve is door het afsluiten van de diverse aansluitingen, het voor sluipverkeer minder interessant om door de wijk te rijden om zo op de N65 te komen. Het sluipverkeer in de wijk zal (waarschijnlijk) afnemen door een meer heldere structuur.*

*De Zonneveilaan en Lekkerbeetjelaan zijn binnen het verkeers- en vervoersplan aangeduid als gebieds-ontsluitingsweg. Deze zullen zo ingericht worden dat ze de verkeersdruk goed kunnen verwerken. Het beleid is er op gericht het aandeel van het fietsverkeer in en door de wijk te laten toenemen. Een optie is sommige straten voor het fietsverkeer aan te passen, zodat een nog veiligere situatie ontstaat.*

*Los van de komst van de fiets-voetgangerstunnel ter hoogte van de De Bréautélaan zullen op termijn door onder andere de autonome groei van het verkeer, capaciteitsproblemen ontstaan op de aansluitingen Boslaan en J.F. Kennedylaan op de N65. Rijkswaterstaat heeft te kennen gegeven dat er nog weinig ruimte resteert op de beide aansluitingen op de zogenoemde afwikkelingscapaciteit. Tegenwoordig wordt onderzocht hoe de verkeersafwikkeling op genoemde kruisingen te waarborgen is.*

*Daarnaast wordt in het noorden van Vught een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd. Deze zal een verbinding maken tussen de Loonsebaan en de nieuwe, ten zuidwesten van 's-Hertogenbosch, gelegen Randweg 's-*



*Hertogenbosch. Verkeer van en naar Vught noord heeft zodoende een goede en directe aansluiting op het regionaal wegennet naar 's-Hertogenbosch, Waalwijk en Utrecht/Eindhoven.*

- 3°. De heer H. Vos, Bremlaan 2: merkt op dat de zendmast aan de Boulevard er staat op grond van gedoogbeleid. Hij verzoekt de gemeente de bestemming van deze mast in het bestemmingsplan te regelen, zodat de mast ook in de formele procedure wordt betrokken.  
*Reactie van het college van B en W:  
De zendmast aan de Boulevard maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Bij het bepalen van de plangrens is uitsluitend uitgegaan van het bebouwde gebied.*
- 4°. De heer J. Lauffer, Koekoekslaan 4: verzoekt de gemeente om het bouwplan voor Hotel de IJzeren Man, waarvan hij heeft vernomen dat deze tot aan het water zal reiken, aan de geldende bestemmingsplanvoorschriften te toetsen.  
*Reactie van het college van B en W:  
Het bouwplangebied voor Hotel de IJzeren Man ligt buiten het onderhavige plangebied. Het bouwplan past binnen het geldende bestemmingsplan IJzeren Man.*
- 5°. De heer E. Stuijzand, Kolonel Thomsonlaan 7: heeft begrepen dat het bestemmingsplan in de eerste plaats een beheersplan is. In aansluiting op de opmerkingen van mevrouw Veldman is hij van mening, dat volgens dit uitgangspunt via het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk dienen te worden gemaakt die ten nadele van de buurt zijn, zoals de oprichting van lichtmasten.  
*Reactie van het college van B en W:  
Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
- 6°. De heer K van Herpen, Vijverbosweg 5: spreekt in zijn hoedanigheid van voorzitter van de tennisvereniging Woburnpark. De tennisvereniging is de oudste tennisvereniging van Vught. Tennisvereniging Bergenshuizen heeft een wachtlijst. Tennisvereniging Wolfsbosch heeft de beschikking over lichtmasten. Tennisvereniging Woburnpark loopt in dit opzicht achter: er is nog geen verlichting. Deze kunnen heden ten dage niet worden gemist. De hoogtematen in de planvoorschriften sporen met de landelijke richtlijnen van de KNLTB. Overlast van verlichting kan worden weggenomen door moderne technieken, waarbij het licht recht naar beneden wordt gericht. Dit kan met onderzoek worden aangetoond.  
Woburn is ook een stuk cultuur. Namens Woburn verzoekt hij om handhaving van de mogelijkheid tot het oprichten van lichtmasten, in de aangegeven hoogtematen.  
Omdat een bestemmingsplanprocedure ongeveer 1,5 jaar duurt, vraagt hij of het mogelijk is de masten op te richten binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften.  
*Reactie van het college van B en W:*
- a. *Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
- b. *Het geldende bestemmingsplan is toetsingskader. Ter plaatse geldt het Plan in Onderdelen 1953. Dit bestemmingsplan bevat geen regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten. De regeling van de bouwverordening treedt daarvoor in de plaats. Deze bepaalt, dat de hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen niet meer mag bedragen dan 2,70 meter. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze bepaling, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.*



Naar aanleiding van de toelichting van de heer Van Herpen merkt wethouder Broeders op, dat het niet alleen gaat om de lichtmasten en de richting van het licht, maar ook om onderwerpen die daarmee samenhangen, zoals verlenging van de speeltijd, horeca en effecten op de leefbaarheid en woonomgeving. Hij wil bekijken welke effecten in een vergelijkbare situatie optreden, samen met vereniging en bewoners, om op basis van een objectieve afweging tot een optimale keuze te kunnen komen.

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

\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

Tijdens de inspraaktermijn zijn de volgende mondelijke en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

1. Mondelinge inspraakreacties van mevrouw A. Versteegh, Lekkerbeetjelaan 26, mevrouw N. de Méris, J.F. Kennedylaan 14A en mevrouw M. van den Manden, J.F. Kennedylaan 15A. Verzoeken om informatie over het ontwikkelingsgebied De Koepel, dat niet in het bestemmingsplangebied Villapark/Loonsebaan is opgenomen. Verzoeken om informatie over de Atletiekbaan, Scouting Nederland en de paardenwei. Verzoeken om informatie over de Randweg Den Bosch en de ontsluiting Zonneweilaan/Loonsebaan.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Deze plannen zijn momenteel in ontwikkeling. Op het moment dat deze concreet zijn zullen de plannen op de gebruikelijke manier door de gemeente gepubliceerd worden.*  
*Informatie over de ontsluiting Zonneweilaan/Loonsebaan treft u aan in de hiervoor opgenomen reactie van het college op bladzijde 5.*
2. Mondelinge inspraakreacties van de heer Aarts, Vijverbosweg 4A en de heer M. Heesen, Rijnstraat 9A te Oss. De heer Aarts heeft het perceel Vijverbosweg 6 aan de heer Heesen verkocht. De heer Heesen wil de bestaande opstal, een vrijstaande villa, oorspronkelijk bouwjaar 1880, slopen. Hij wil in de plaats daarvan een herenhuis met bijbouw bouwen. Het gewenste bouwblok (25 x 25 meter) is groter dan het bouwblok dat in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven. Bovendien staat het bouwblok in het voorontwerp bestemmingsplan tegen de geluidswal aan. Is deze aanpassing van het bouwblok (vergroting en verplaatsing) mogelijk?  
Omdat een planprocedure tenminste 1,5 jaar duurt, wil de heer Heesen weten hoe zo snel mogelijk tot bouwactiviteiten kan overgaan op basis van de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Hij wil daartoe in twee fasen bouwen: de eerste fase op basis van de geldende voorschriften, de tweede fase na goedkeuring van het nieuwe bestemmingsplan.  
De heer Aarts verzoekt op het perceel Vijverbosweg 4A, binnen het bijbouwvlak, het bestaande tuinhuis en zwembad op de plankaart aan te duiden, net als binnen het bijbouwvlak van perceel Jagersboschlaan 18.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Gelet op de omvang van het perceel en de aangrenzende percelen met bijbehorende bebouwing bestaan er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak naar 25 x 25 meter. Dit bouwvlak is op de plankaart zo optimaal mogelijk gesitueerd ten opzichte van de belendende percelen.*  
*Indien gekozen wordt voor de verschuiving van de nieuwe woning, kan pas gestart worden met de bouw van de woning nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.*  
*De bestaande opstallen zullen alsnog op de plankaart worden aangegeven.*



3. Mondelinge inspraakreacties van de heer R. Tolsma, Eikenlaan 16 en van de heer drs. H. Wouters, Eikenlaan 10. Is eigenaar van het perceel nummer 1831, met een oppervlakte van 5150 m<sup>2</sup>. Op de plankaart staat één extra bouwtitel. Kunnen daar twee of drie kleinere bouwvlakken voor in de plaats komen? Volgens het geldende bestemmingsplan is hier sprake van een bouwstrook.
- Als de woning Eikenlaan 10 wordt afgebroken, wat is dan mogelijk?
- Het bestemmingsplan maakt lichtmasten binnen tennispark Woburn mogelijk. In 1992 zijn deze lichtmasten door de Raad van State afgewezen, omdat omwonenden bezwaar maakten. De woningen Eikenlaan aan de Eikenlaan ondervinden lichts- en geluidsoverlast. De situatie ter plaatse van tennispark Wolfsbosch is fundamenteel anders; dit park bevindt zich langs de openbare weg (Loonsebaan). Het tennispark Woburn wordt door huizen omsloten.
- Reactie van het college van B en W:*
- a. *De minimale oppervlakte van een bouwperceel voor woningen in klasse E bedraagt volgens het geldende bestemmingsplan Plan in Onderdelen 600 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat tegen splitsing van het bouwvlak in twee kleinere bouwvlakken geen bezwaren bestaat. Voorwaarde is wel dat hierbij de begrenzing van de aangegeven bouwstrook volgens het geldende bestemmingsplan niet wordt overschreden.*
- b. *Verplaatsing van de woning Eikenlaan 10 in de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Eikenlaan is in principe mogelijk. Verplaatsing komt de stedenbouwkundige structuur ter plaatse door de opulling van een open plek ten goede. Hieraan dienen wel voorwaarden worden verbonden, zoals:*
- de sloop van de bestaande bebouwing dient verzekerd te zijn;
  - de oppervlakten van het bouwvlak en bijbouwvlak dienen gelijk te blijven;
  - er dient een milieuhygiënische kwaliteitsverbetering plaats te vinden.
- In het bestemmingsplan zal de bevoegdheid worden opgenomen tot wijziging van de plaats van het huidige bouwvlak, onder de bovengenoemde voorwaarden, alsmede een aanduiding op de plankaart.*
- c. *Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
4. Mondelinge inspraakreactie van de heer P. van de Berg, Van Houwelingenplantsoen 7.
- De heer Van de Berg heeft het bestemmingsplan zorgvuldig bestudeerd en op- en aanmerkingen gemaakt over de plankaart, de toelichting en de voorschriften.
- a. Een strook grond tussen het Park Craijenstein en de rijksweg is eigendom en beheersgebied van Rijkswaterstaat en dient te worden bestemd tot Groenvoorzieningen, net zoals de strook in het verlengde van deze strook.
- b. Zonneweilaan: soms staat er een dubbele streep op de kaart en is vermoedelijk particuliere eigendom bestemd tot Verkeersdoeleinden in de plaats van Woondoeleinden.
- c. Middelstebaan 20 tot en met 36: er staat een dubbele streep op de plankaart.
- d. Lekkerbeetjelaan 142 tot en met 150: waarschijnlijk is hier een extra strook Woondoeleinden aangegeven, terwijl sprake is van gemeente-eigendom.
- e. Middelstebaan 17 tot en met 21: ook weer zo'n dubbele strook.
- f. Lunet 4/Berkenheuveldreef: de groenstrook langs de Berkenheuveldreef is geen particulier eigendom. Deze strook bestemmen als Groenvoorzieningen in de plaats van Park. Tussen lunet en rijksweg is een strook ten onrechte tot Water bestemd. Moet zijn: Groenvoorzieningen.
- g. Stukje Park langs afslag rijksweg/De Bréautélaan bestemmen tot Groenvoorzieningen.
- h. Hoek Boslaan/riksweg: ten onrechte bestemd tot Horeca (de 4 Kolommen). Is gemeentegrond.
- i. In de overgangsvoorschriften zou bepaald moeten worden dat alle voorheen geldende voorschriften buiten werking worden gesteld.



- j. De gemeente beheert zijn eigendommen slecht, zeker in de wijk Villapark. Bij verlening van een bouwvergunning dient de grens exact te worden vastgesteld. Het kadaster kan daarbij te hulp worden gevraagd. Inwoners van Vught occuperen grond zonder dat de gemeente dat in de gaten heeft. Na 20 jaar verkrijgen zij de eigendom van het geoccupeerde.  
De gemeente kan, na grensvaststelling, een brief schrijven om de rechtsverhouding vast te stellen, of eigenaren van gronden een symbolische euro laten betalen, ter bevestiging van het eigendomsrecht van de gemeente.
- k. In de toelichting, op bladzijde 15, wordt Lunet 4 voorgesteld als het lunet in zijn oorspronkelijke vorm. Van oorsprong hoort er echter geen gebouw op een lunet. Bovendien is er meer water rondom het lunet geweest (geoccupeerd door Rijkswaterstaat).
- l. Voet bladzijde 15: verwijzen naar Bijlage 1.
- m. Kop bladzijde 16: verwijzen naar Bijlage 1.
- n. Bladzijde 32, oppervlaktewater: op Lunet 4 staat een grote pomp. Is daar vergunning voor verleend? Deze pomp pompt water uit de omgeving in de gracht.
- o. Bladzijde 35: achter de genoemde locaties vermelden:  
- Helvoirtseweg 166 = de 4 Kolommen;  
- Helvoirtseweg 170 = meubelzaak (eigenlijk:antiekzaak);  
- Helvoirtseweg 207A = Architectenbureau Beks;  
- Helvoirtseweg 158/160 = Solskin.
- p. Binnen Park Craijenstein worden wallen aangelegd. Geldt ter plaatse een aanlegvergunningenplicht? Zo ja: treedt de gemeente handhavend op?
- q. Bladzijde 37: Overschrijdingen zijn geconstateerd van de grenswaarde van stikstofdioxide op enkele locaties aan de N65. De N 65 is erg lang. Waar precies?
- r. Bladzijde 40: wat betekent RDHL? Kan er niet een verklarende lijst achterin het bestemmingsplan komen, waarin afkortingen worden verklaard?  
De Spoorwegwet is gewijzigd. Bestaat de RDHL nog? Klopt de verwijzing naar artikel 36 tot en met 40 van de Spoorwegwet nog?
- s. Bladzijde 41: voorlaatste alinea: onduidelijk is waar de informatie over het onderzoek te vinden is.
- t. Bladzijde 42: wat is een VNG-publicatie? Visuele afscheiding van de begraafplaats: geen muur maar betonplaten.
- u. Bladzijde 48: Loonsebaan 159 (gemcentelijk monument). Hoe wordt iets gemeentelijk monument? Is er nog een register van gemeentelijke monumenten? Komen er nog meer?
- v. In geldende plannen wordt gesproken over een "bouwblok", in het nieuwe bestemmingsplan over "bouwvlak". Het gaat om identieke begrippen die in de toelichting niet consequent en door elkaar worden gebruikt.
- w. Bladzijde 55, 3<sup>e</sup> alinea: "bouwblok" wijzigen in "bouwvlak".
- x. Het terrein naast Vilé, Vijverbosweg 2, heeft geen bouwvlak of bijbouwzone. Is dat geen vergissing?
- ij. Bladzijde 61, strook achter woningen aan de Heiweg, Plan in Onderdelen, 4<sup>e</sup> wijziging deel II Loonsebaan. Kun je daar bouwen?
- z. Bladzijde 70, 2<sup>e</sup> alinea, punt 1: wat is de limiet?
- aa. Bladzijde 74, 3<sup>e</sup> alinea: zin klopt niet.
- bb. Bladzijde 75, 3<sup>e</sup> alinea: voorzien van een voorbeeld, met berekening.
- cc. Bladzijde 78: geen kosten aan het bestemmingsplan verbonden?
- dd. Bladzijde 80: wat betekent PPC? Wat is de nota WB 21?
- ee. Bladzijde 81, midden bladzijde: "Wolfsbos" wijzigen in "Wolfsbosch"; "Prins Hendrix" wijzigen in "Prins Hendrik".
- ff. Voorschriften, bladzijde 9, 55: waarom is "bovenbouw" niet gedefinieerd?
- gg. Rooilijn: niet duidelijk is voor het publiek dat er ook *minder* mag worden gebouwd.
- hh. Voorschriften, bladzijde 21: wat betekent ASVV?





- ii. Voorschriften, bladzijde 24: hoogte van afscheidingen wordt vaak overschreden. Handhavingbeleid?

*Reactie van het college van B en W:*

*Algemeen: het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de onderliggende gronden. Deze zijn niet gerelateerd aan eigendom. De feitelijke fysieke situatie is bepalend voor het leggen van de bestemmingen.*

- a. *Deze strook maakt deel uit van het park Craijenstein. De eigendom is niet bepalend voor de bestemming. Het onderscheid tussen Groenvoorzieningen en Park is een kwalitatief verschil, tot uitdrukking komend in een aanlegvergunningstelsel voor de bestemming Park en afzonderlijke welstandscriteria voor de bestemming Park. Deze extra bescherming is noodzakelijk voor het behoud en – zo nodig – herstel van het parkachtige karakter van het voormalige landgoed Craijenstein*
- b. *Bij het vernaardigen van de plankkaart is gebruik gemaakt van de kadastrale ondergrond (eigendommen) in combinatie met de GBKN ondergrond (inrichting wegen). Tussen beide ondergronden is in een aantal gevallen een klein maatverschil te constateren, in de vorm van deze dubbele lijnen. Bij het intekenen van de bestemmingsgrenzen is ervoor gekozen om uit te gaan van de GBKN-ondergrond. In het algemeen is dit de rand van het trottoir grenzend aan de voortuin van de aangrenzende woningen. De bestemmingsplangrens brengt geen verandering in eigendomsverbanden.*
- c. *De strook grond voor de woningen Middelste baan 20 t/m 36 maakt onderdeel uit van de weginrichting en wordt bestemd tot verkeersdoeleinden;*
- d. *De strook grond voor de woningen Lekkerbeefjelaan 142 t/m 150, tot aan de boek, maakt onderdeel uit van de weginrichting en wordt bestemd tot verkeersdoeleinden;*
- e. *Deze strook maakt reeds onderdeel uit van de voortuinen van deze woningen. Deze feitelijke fysieke situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan. Zie tevens onder b.*
- f. *Deze strook maakt onderdeel uit van de parkachtige omgeving rondom lunet 4. Het onderscheidt naar eigendom geeft geen aanleiding tot een andere bestemming. Zie tevens onder a.*
- g. *Ook hier betreft het de feitelijke fysieke situatie, die op basis van de GBKN ondergrond als zodanig positief is bestemd.*
- h. *Het pand is momenteel in gebruik als restaurant. Daarom is het bestemd tot horecadoeleinden. Het gaat niet om de eigendom maar om het feitelijke gebruik.*
- i. *Volgens algemeen rechtsbeginsel wijkt het eerdere voorschrift voor het latere voorschrift (reeds in het Romeinse recht was sprake van het adagium: lex posterior lex anterior derogat).*
- j. *De gemeenteraad heeft op 29 september 2005 de “Notitie reststroken” vastgesteld. Een globale inventarisatie heeft uitgewezen dat in circa 370 situaties inwoners grond van de gemeente in gebruik hebben genomen. Tegen dit illegaal in gebruik nemen van gemeentegrond zal het college op korte termijn handhavend optreden.*
- k. *In de toelichting op blz. 15 zal worden vermeld dat de thans aanwezige bebouwing geen onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke lunet;*
- l. *Op blz 15 van de toelichting zal verwezen worden naar de bijlage met het overzicht van de monumenten (bijlage 1 bij de voorschriften);*
- m. *Op blz. 16 van de toelichting zal tevens verwezen worden naar de bijlage met het overzicht van de monumenten (bijlage 1 bij de voorschriften);*
- n. *Lunet 4 is in beheer bij een particulier. Langs het lunet loopt een sloot van het waterschap. Het lunet wordt gevoed door water uit deze sloot, omdat het lunet anders droog komt te staan. Het vergunnen van een pomp is een zaak die tussen de waterbeheerder en de beheerder van lunet 4 wordt geregeld.*
- o. *Achter de betreffende locaties zal tussen haakjes het huidige gebruik worden vermeld.*
- p. *Op grond van het geldende bestemmingsplan (Plan in Onderdelen 1953) is geen aanlegvergunning nodig. Na goedkeuring van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan is wél een aanlegvergunning nodig.*
- q. *In opdracht van de gemeente Vught is een onderzoek ingesteld naar de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan. De overschrijdingen zijn in dit rapport aangegeven. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*

- r. *Afkortingen zullen zoveel mogelijk worden vermeden worden door ze voluit uit te schrijven. De spoorwettenwet is inderdaad gewijzigd. De betreffende tekst zal als volgt gewijzigd worden:  
Door de Nederlandse Spoorwegen wordt verwezen naar de Spoorwettenwetgeving. Dit houdt in dat:*
- *op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 19 t/m 23 Spoorwettenwet van toepassing;*
  - *conform artikel 21 en 22 Spoorwettenwet 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 Spoorwettenwet;*
  - *conform artikel 19 en 20 Spoorwettenwet 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 19 en 20 heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;*
  - *ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder het 2' en 3' aandachtsstreefje dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, postbus 624, 5600 AP te Eindhoven.*
- s. *In het onderzoek van Cauberg-Huygen is aan externe veiligheid nader aandacht besteed. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan beschikbaar.*
- t. *VNG staat voor Vereniging Nederlandse Gemeente. In deze publicatie worden indicatieve afstanden weergegeven van bedrijven ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Aan muur zal worden toegevoegd: bestaande uit betonplaten.*
- u. *Een gemeentelijk monument wordt aangegeven door de monumentencommissie van de gemeente. Dit gebeurt op basis van historische kenmerken van een gebouw. Deze monumenten zijn vastgelegd op een gemeentelijke lijst en vastgesteld door de Raad. Deze lijst kan ten alle tijden worden uitgebreid.*
- v. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van het begrip bouwvlak. De toelichting zal hierop worden nagekeken en aangepast.*
- w. *Bouwblok zal gewijzigd worden in bouwvlak.*
- x. *Bij het intekenen van de bouwvlakken en bijbouwvlakken voor dit gebied is uitgegaan van het zoveel mogelijk clusteren van de bebouwing. Dit om te voorkomen dat er een groot aantal verspreid liggende bijbouwen achter op het perceel gesitueerd wordt. Er is geen bouwvlak ingetekend omdat ter plaatse geen vigerende bouwtitel aanwezig is.*
- ij. *Op basis van dit bestemmingsplan mogen aan de Middenweg en de Bréautélaan woningen gebouwd worden. Deze zijn inmiddels gerealiseerd en in dit bestemmingsplan positief bestemd.*
- z. *Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming verkeersdoeleinden vrij in te richten. Hieraan zijn geen beperkingen gesteld, mits de inrichting past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming. Indien de gemeente besluit tot herinrichting van wegen dan zal daarvoor de gebruikelijke procedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) worden gevolgd. Dit zal op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd.*
- aa. *De inleidende zin zal aangepast en goed geformuleerd worden.*
- bb. *In de rechter kolom zal een rekenvoorbeeld worden opgenomen.*
- cc. *Dat aan het bestemmingsplan voor de gemeente Vught geen kosten zijn verbonden heeft betrekking op eventuele ontwikkelingsmogelijkheden die binnen het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit zijn vaak particuliere initiatieven waarin de gemeente geen deel heeft. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de begroting van de gemeente onder de post GBH (grootschalige bestemmingsplanherziening).*
- dd. *PPC staat voor Provinciale Planologische Commissie. WB 21 eeuw staat voor WaterBeheer 21 eeuw.*
- ee. *De betreffende naamsaanduidingen zullen gewijzigd worden.*
- ff. *De term bovenbouw wordt niet gebruikt in de voorschriften en hoeft om die reden niet nader gedefinieerd te worden. Onderbouw is met name gedefinieerd omdat dit deel uitgesloten wordt bij de berekening van inhoud en oppervlakte onder het artikel Wijze van meten.*

- gg. *Het bouwvlak mag niet door bebouwing worden overschreden. Uit de bepaling dat in of evenwijdig aan de rooilijn moet worden bebouwd blijkt al dat minder ook mag.*
- hh. *ASVV staat voor aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.*
- ii. *De gemeente is verantwoordelijk van de handhaving van de hoogte van erfafscheidingen.*

Schriftelijke inspraakreactie van de heer P. van de Berg.

- a. Bevat een verzoek tot wijziging van het bouwvlak op het perceel Van Houwelingenplantsoen 7 in het voorontwerp bestemmingsplan. Naar alle waarschijnlijkheid is bij het voorgestelde bouwvlak geen rekening gehouden met het feit dat de voorgevel van het hoofdgebouw niet naar de openbare weg maar naar huisnummer 8 is gekeerd. De tekening bij het verzoek tot wijziging van het bouwvlak vertoont meer overeenkomst met het bestemmingsplan 1955.

De reactie bevat voorts nog enige punten ter mogelijke correctie.

- b. Is het gedeelte tussen stippellijn en noordgrens Spoooreigendom juist ingekleurd?
- c. Bladzijde 41, 1<sup>e</sup> alinea: Postbus.
- d. Bladzijde 18, par III punt 5: eerste "voor" weg.
- e. Bladzijde 22 lid F ad c "zich" weg.
- f. Laatste bladzijde: foto's gemeentelijke monumenten: de nummering is bij de foto's niet aangegeven.

*Reactie van het college van B en W:*

- a. *Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande rechten binnen het thans geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat voor het intekenen van het bouwvlak uniforme afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn aangehouden. Beoogd wordt om bij eventuele herbouw van de woning ruime mogelijkheden te bieden, zodat het bestemmingsplan geen beperking is. Verder is het beleid van de gemeente bij vrijstaande woningen om een uitbreidingsruimte in twee bouwlagen te geven van 5 meter gemeten van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. De op tekening aangegeven bouwblokdiepte van meer dan 20 meter is niet wenselijk*
- b. *Het is onduidelijk wat bedoeld wordt.*
- c. *Het woord postbus zal gecorrigeerd worden in het woord postbus.*
- d. *Het tweede woord "voor" zal verwijderd worden.*
- e. *Het woord "zich" kan komen te vervallen.*
- f. *De nummering zal bij de foto's worden toegevoegd.*

- 5. Mondelinge en schriftelijke inspraakreactie van de heer R. Hoyng, Eikenlaan 24.  
Naar aanleiding van uw uitnodiging om te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan villapark en Loonsebaan, doet de heer Hoyng het college de volgende reactie en bezwaren toekomen.  
Graag verneemt hij van het college in welk geval een reactie cq. bezwaar zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- a. Toelichting, bladzijde 14, laatste alinea:  
"In het plangebied zijn verder nog tennisbanen en een midgetgolfbaan gelegen. Beide voorzieningen zullen een recreatieve bestemming krijgen".  
Reactie/bezwaar:  
Er is geen midgetgolfbaan.  
Het recreatieve doel van de tennisbanen wordt niet als zodanig op het bestemmingsplan aangegeven. Hier staat sportdoeleinden, hetgeen volgens het bestemmingsplan (zie hoofdstuk "voorschriften" bladzijde 34/35 art. 10 lid B.d.a.) toelaat dat er lichtmasten geplaatst mogen gaan worden.



Getuige de brieven dd. 19/12/04 – 17/03/05 en 30/03/05 die ondergetekende hierover eerder aan B&W schreef en waarop hij nog geen antwoord mocht ontvangen, is hij hierop fel tegen.

- b. Toelichting, bladzijde 27, 3<sup>e</sup> alinea:  
“De hoofdontsluiting Loonsebaan-Boslaan ondervangt de behoefte aan een sluiproute voor villapark/Loonsebaan.”  
Reactie/bezwaar:  
Deze stelling is grotendeels onjuist.  
Getuige zijn brief dd. 04/04/05 die ik aan de Politie schreef met een kopie aan B en W, blijkt de Eikenlaan beslist een sluiproute te zijn voor het vele verkeer dat de Boslaan niet kan verwerken.
- c. Toelichting, bladzijde 30, 3<sup>e</sup> regel:  
“een tennisbanencomplex en een midgetgolfbaan”  
Reactie/bezwaar:  
Er is geen sprake van een midgetgolfbaan
- d. Toelichting, bladzijde 34, 1<sup>e</sup> alinea:  
“betreffende geluidhinder”  
Reactie/bezwaar:  
Er wordt omschreven dat er o.a. ten behoeve van de spoorweg 's Hertogenbosch –Tilburg een akoestisch onderzoek ingesteld dient te worden.  
De geluidshinder van het spoor neemt hand over hand toe.  
Laat de gemeente uitzoeken in hoeverre de geluid acceptatiegrens verlegd kan worden ?  
Streeft de gemeente er niet naar om aan geluidswering te doen?
- e. Toelichting, bladzijde 34, 2<sup>e</sup> alinea:  
“...30 km-zone... uitvoering eind 2005”  
Reactie/bezwaar:  
Wat wordt er precies gedaan om het sluijverkeer, dat met name de hoge snelheden bereikt, uit onze wijk te weren?
- f. Toelichting, bladzijde 35, 2<sup>e</sup> alinea:  
“Voor een viertal locaties kan geen hogere waarden worden afgegeven, te weten: locaties Helvoirtseweg 166,170,207a en 158/160  
Woningbouw op deze locaties is zonder het treffen van rigoureuze maatregelen aan de bron, overdracht of ontvanger niet mogelijk.  
Reactie/bezwaar:  
Nummers 158 en 160 zijn beide panden van G.Groenewoud.  
Er tussenin is een nieuwe bouwkaavel gepland ?  
Hoe dit te interpreteren?  
Hoe kan het zijn dat 4 locaties geluidsoverlast hebben en de overige locaties binnen de nummering vallen ?
- g. Toelichting, bladzijde 39, 3<sup>e</sup> alinea:  
“categorie 3, sportpark de Koepel, tennisbanen”  
Reactie/bezwaar:  
Er wordt geen melding gemaakt van tennisclub Woburn.  
Dit staat in contrast met de vermelding op de tekening waarin Woburn als sportaccommodatie wordt betiteld.



- h. Toelichting, bladzijde 44, laatste regel:  
 “antidubbeltelbepaling”  
Reactie/bezwaar:  
 Wat is de betekenis hiervan?
- i. Toelichting, bladzijde 45, 1<sup>e</sup> alinea:  
Reactie/bezwaar:  
 “grote” moet zijn: “grootte”.
- j. Toelichting, bladzijde 45, 1<sup>e</sup> alinea:  
 “plus een reële toevoeging van 5 meter”  
Reactie/bezwaar:  
 Wat wordt hiermee bedoeld?
- k. Toelichting, bladzijde 45, 2<sup>e</sup> alinea:  
 “Voor grotere percelen”  
Reactie/bezwaar:  
 Wat is de definitie van “groot”?
- l. Toelichting, bladzijde 47, 3<sup>e</sup> alinea:  
 “... de mogelijkheid geboden om bij leegstand van commerciële voorzieningen over te gaan tot verbouw in meerder wooneenheden”  
Reactie/bezwaar:  
 De vraag is: er is 1 commerciële voorziening namelijk de Drie Lelien aan de Helvoirtseweg. Waarop wordt met deze zinsnede bedoeld?
- m. Toelichting, bladzijde 47, laatste zin:  
 “... is de bovengrens van een aan huis gebonden beroep 50 m2.”  
Reactie/bezwaar:  
 Belanghebbende heeft meer showruimte nodig dan 50m2  
 Bovendien is op Eikenlaan 28 de werkruimte veel groter dan 50m2.  
 Vraag: hoe hierin te verblijven?
- n. Toelichting, bladzijde 52, laatste alinea:  
 “... dat illegale situaties illegaal blijven”  
Reactie/bezwaar:  
 Wil dat zeggen dat er vanaf 13 sept. 2004 opgetreden wordt/kan worden tegen de geluidswal ter hoogte van Eikenlaan 8 en 10 ?
- o. Toelichting, bladzijde 56:  
 “... is een nieuw bouwblok met bijbehorend bouwvlak (11 stuks) op de plankkaart opgenomen.”  
Reactie/bezwaar:  
 Er zijn dus 11 nieuwe bouwkavels gecreëerd.  
 Vervallen is de kavel in de Kolonel Thomsonlaan.  
 Het gaat om perceel nummer 3706. Ooit was ter plaatse een villa gepland. Het bouwvlak is verdwenen. Waarom?
- p. Voorschriften, bladzijde 19, lid 8:  
 Hoe reëel is deze bepaling?



Overige vragen en opmerkingen:

- q. Eikenlaan 28:  
Dit gebied had een bestemming Recreatie. Er is door een particulier (zwembad + gymzaal) op gebouwd en vervolgens wordt het nu aangeduid als woondoeleinden.  
Belanghebbende is van mening dat hier onterecht een bestemming wordt gewijzigd, hetgeen wil zeggen dat de ondergrond met de woning vele malen meer waard is geworden. Daar is hij het niet mee eens.  
  
Als dit wordt geaccepteerd, verzoekt hij het college in te stemmen met de titelverandering van het achter zijn woning gelegen stuk grond, nu nog behorende bij Woburn tennispark (=sportdoeleinden), dat hij graag aan zou kopen als grond voor bewoning.  
De bestemming Sportdoeleinden strookt niet met het gestelde op bladzijde 14. Bij recreatie horen geen lichtmasten. Het bestemmingsplan is niet consistent in zijn woordkeus.
- r. Vijverbosweg 6:  
Van het college van B en W heeft belanghebbende een negatief advies ontvangen dd. 04/03/04 (uw kenmerk: VROM/PE/04.971/04.1931) op het verzoek van belanghebbende om de door hem aan te kopen kavel met opstal gelegen aan de Vijverbosweg op te mogen delen in 1000m2 en 900m2, waarbij dan 1 woning op de vrijgekomen kavel gebouwd kon worden.  
In het voorliggende bestemmingsplan wordt er wel toestemming verleend om tussen de villa Solskin en de naastgelegen villa (notabene aan de Rijksweg N65) een bouwkegel in de passen om er een villa te bouwen.  
Belanghebbenden wijst erop dat de Gemeente hier met 2 maten meet.  
Zie hiervoor ook blz. 22 "Daarnaast is het mogelijk dat een bouwperceel dermate groot is dat tegen de realisering van een nieuwe woning geen bezwaren bestaan mits:....."
- s. Eikenlaan 12:  
Aangezien de heer Hoyng eigenaar is van Eikenlaan 14, maakt hij bezwaar tegen de met de hand ingetekende dubbele bouwkegel die is opgenomen in het bestemmingsplan ter plekke van nr. 12.  
Bovendien wil hij weten waar de mogelijke erfscheiding tussen nr. 12 en nr.10 ligt.  
De grootte van de bouwkegel acht hij bovenproportioneel.
- t. Eikenlaan 8 en 10:  
Op dit terrein is een betonnen geluidswering gebouwd zonder toestemming. De vraag is of er een handhavingsbeleid op van toepassing is, en zo niet waarom niet?  
Mogen op het voormalige Melotte-terrein één of twee woningen worden gebouwd? Er lag een bouwstrook. Wat zijn de rechten?
- u. Eikenlaan 14:  
De daar aanwezige garage staat niet op tekening. Belanghebbende verzoekt het college van B en W deze op de plattegrond aan te brengen.  
Deze woning wordt door de lichtmasten aanzienlijk minder waard.
- v. Eikenlaan 6:  
De heer Hoing verzoekt het college hem kenbaar te maken of de Gemeente genegen is het doorlopende straatje gelegen naast de woning gelegen aan de Eikenlaan 6 te verkopen.  
Vroeger was het straatje blijkbaar bedoeld om er een spoorwegovergang van te maken.



- w. Esdoornlaan 8:  
Is dit een bouwkveld?
- x. Middelstebaan 36-37:  
Hier zijn bouwkvelds gecreëerd. Waarom hier wel en aan de Kolonel Thomsonlaan niet
- ij. Tennispark Woburn:  
In een oude villawijk is geen ontwikkeling voorzien van een sportpark.  
Wil het sportpark doorgroeien in zijn ontwikkeling, dan ligt verhuizing naar een locatie buiten het centrum voor de hand, zodat in de oude villawijk geen overlast wordt ondervonden van geluid en verlichting. De verlichting is tevens storend voor de waardevolle natuurlijke bevolking (vogels).  
Uitbreiding en verlichting van het tennispark zullen leiden tot waardevermindering van omliggende woningen.  
Door een structureel kastekort bij deze vereniging ontstaat de behoefte nieuwe voorzieningen te creëren, om aldus te kunnen concurreren met de overige clubs.  
Er zijn in Vught alternatieven (4 tennisverenigingen).  
Ook kan men er voor kiezen 3 in plaats van 6 banen te onderhouden en de tennisbanen bij de tennishallen als uitwijkmogelijkheid te behouden.  
*Reactie van het college van B en W:*
- a. *Er is inderdaad geen midgetgolfbaan meer aanwezig. De oorspronkelijke bestemming "Sport- en speelveld" is via een belangenprocedure gewijzigd in woning plus praktijkruimte.  
Zie voorts samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
- b. *Zie reactie van het college van B en W onder de 2e mondelinge inspraakreactie onder d.*
- c. *Zie reactie onder a.*
- d. *In het akoestisch onderzoek zijn de geprojecteerde woningbouwmogelijkheden, zowel direct als middels wijziging, bekeken. Indien niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dan dienen voor deze woningbouwmogelijkheden hogere grenswaarden te worden aangevraagd.  
Door Prorail is een saneringsprogramma opgesteld, met maatregelen aan de gevel en/of de aanleg van geluidsschermen. Prorail is hierin de verantwoordelijke instantie. De gemeente beslist hoe een en ander vorm gegeven dient te worden. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om geluidwerende voorzieningen binnen de bestemming verkeersdoeleinden railverkeer op te richten.*
- e. *Informatie over sluipverkeer treft u aan in de hiervoor opgenomen reactie van het college op bladzijde 5.*
- f. *Tussen de percelen Helvoirtseweg 158 en 160 is in het voorontwerp bestemmingsplan een bouwtitel opgenomen, omdat het vigerende bestemmingsplan, Plan in Onderdelen 1953 nog recht geeft op een woning en omdat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens daarvoor voldoende ruimte geeft.  
Om twee redenen heeft het college van B en W besloten deze bouwtitel van de plankaart te verwijderen:  
- in opdracht van de gemeente Vught is een onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan; dit onderzoek leidt tot de conclusie dat de locatie Helvoirtseweg 158/160 een dermate hoge geluidsbelasting ondervindt, dat de maximaal te ontheffen grenswaarde wordt overschreden; woonbebouwing ter plaatse is alleen mogelijk na het treffen van rigoureuze maatregelen aan bran, overdracht of ontvanger;  
- de locatie is gesitueerd binnen de vrijwaringszone Verkeersdoeleinden, 50 meter nit de kant van het asfalt van rijksweg N65; binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht, anders dan ten behoeve van de bestemming Verkeersdoeleinden, tenzij Rijkswaterstaat instemt met bebouwing.  
Bij de 4 locaties, waarvoor geen hogere waarde kan worden vastgesteld, gaat het om niet-woonbestemmingen (detailhandel, horeca en kantoor) die op grond van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kunnen worden*

gewijzigd in woondoelinden. Omdat bij deze 4 locaties de maximaal te ontbeffen waarden worden overschreden, eveneens door de geluidsbelasting van de N65, is woningbouw ter plaatse alleen mogelijk na het treffen van rigoureuze maatregelen aan bron, overdracht of ontvanger.

De overige locaties hebben al een woonbestemming.

- g. Tennisclub Woburn valt onder de noemer tennisbanen. Het betreft zowel tennispark Wolfsbosch als Woburn.
- h. Het doel van de anti-dubbelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het perceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij toestaan van een ander gebouw, waaraan dezelfde eis wordt gesteld.
- i. Dit wordt aangepast.
- j. Hiermee wordt bedoeld dat voor vrijstaande woningen een bouwblokdiepte op de plankkaart is aangegeven van de oorspronkelijke woningen plus 5 meter waar in twee bouwlagen mag worden gebouwd. De maat van 5 meter is een reële economische maat om de woning uit te breiden in relatie tot het perceel waarop de woning gelegen is.
- k. Het betreft hier met name de percelen met de vrijstaande woningen, waar de omvang van het bouwvlak reeds uitbreidingsruimte biedt in tegenstelling tot de geschakelde en aaneengesloten woningen waar het bouwvlak bij voorbaat kleiner is. Dit is de reden om hierin onderscheid te maken, omdat de bouwvlakken van de vrijstaande woningen reeds bij voorbaat een groter oppervlak hebben. Er is naar gestreefd om het aantal m<sup>2</sup> aan bijbouwen te relateren aan de omvang van het bijbouwvlak/ bouwperceel;
- l. De wijzigingsbevoegdheid naar woondoelinden heeft betrekking op de bestemmingen detailhandel, horecadoelinden en kantoor. Het betreft geen specifieke situatie. Beoogd wordt de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten.
- m. Bij overschrijding van de bovengrens van 50 m<sup>2</sup> is sprake van de bestemming Dienstverlening. Voor wat betreft Eikenlaan 28: hier is sprake van 126 m<sup>2</sup> dienstverleningsruimte. De bestemming Woondoelinden, ter plaatse van perceel Eikenlaan 28 zal om deze reden worden gewijzigd in Dienstverlening. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning mogelijk.
- n. Voor het betreffende geluidsscherm is op 22 oktober 2002 een bouwvergunning verleend. Deze vergunning is verzonden op 21 november 2002 en onberooptelijk geworden op 2 januari 2003
- o. Er zijn geen nieuwe bouw kavels gecreëerd. Het betreft hier vigerende bouwtitels die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Op perceel 3706 was in het Plan in onderdelen geen bouwstrook opgenomen. Dit is verder ook niet wenselijk gezien de afstand tot de spoorlijn.
- p. Deze bepaling in artikel 7, lid B onder b8 zal in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen.
- q. Zie reactie van het college van B en W op onderdeel m.
- r. Het beleid van de gemeente is er op gericht de huidige stedenbouwkundige structuur en openheid van het plangebied te handhaven. Woning- c.q. kavelsplitsing wordt uitgesloten. Bestaande rechten zijn gerespecteerd en vertaald in directe bouwtitels. De gemeente voert hierin een duidelijke en consistent beleid en meet zeker niet met twee maten.
- s. Het betreft hier bestaande rechten in de vorm van een vigerende bouwtitel. Zie ook de reactie van het college van B en W op de mondelinge inspraakreactie 3.
- t. Zie de reactie van het college van B en W op onderdeel n van deze inspraakreactie en op de mondelinge inspraakreactie 3, op bladzijde 8.  
De vigerende bouwstrook zal onderverdeeld worden naar concrete bouwvlakken.
- u. De garage zal in de ondergrond worden opgenomen.  
Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoelinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.
- v. De straat is volgens het geldende bestemmingsplan (Plan in Onderdelen) en volgens het ontwerp bestemmingsplan bestemd tot Verkeersdoelinden en komt om die reden niet voor verkoop in aanmerking.
- w. Het betreft hier een vigerende bouwtitel op basis van de bouwstrook uit het bestemmingsplan Plan in onderdelen.





- x. *Het perceel Middelstebaan 36 is een bestaande woning. Perceel Middelstebaan 37 is bij de gemeente niet bekend.  
De grond aan de Kolonel Thomsonlaan komt niet voor bebouwing in aanmerking wegens de ligging van de grond in de vrijwaringszone spoorwegdoeleinden.*
- ij. *Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*
6. **Mondelinge inspraakreactie van mevrouw B. Nooitgedagt, Loonsebaan 187.**  
Overweegt het achter perceel nummer 3705 gelegen perceel nummer 3706 te kopen. Vraagt zich af waarom dit laatste perceel geen bijbouwzone bevat. Vraagt zich bovendien af waarom de grens van de bijbouwzone de bouwgrens Spoorwegdoeleinden niet volgt. Een driehoekig stuk grond ligt nu buiten de bouwgrens maar ook buiten de bijbouwzone. Kan dit stuk grond nog aan de bijbouwzone worden toegevoegd?  
*Reactie van het College van B en W:  
Het betreft hier nog twee verschillende eigenaren. Deze scheiding van eigendommen is op de plankkaart vertaald in het bouwvlak dat gerelateerd is aan het eigendom behorende bij Loonsebaan 187. Het driehoekig stukje grond maakt onderdeel uit van perceel 3706 en is derhalve niet opgenomen als bouwvlak.*
7. **Mondelinge inspraakreactie van mevrouw A. van Grieken, Esdoornlaan 9.**  
Mevrouw van Grieken heeft er bezwaar tegen dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt het perceel aan beide zijden met bijbouwen dicht te bouwen. De open ruimte tussen de vrijstaande woningen biedt de mogelijkheid tot instandhouding van een wildcorridor. Als de ruimte aan één kant zou worden open gehouden, zou bovendien het vrijstaand karakter van de woningen gewaarborgd blijven.  
Mevrouw Van Grieken constateert dat bij het maken van erfafscheidingen steeds vaker muren worden toegepast, wat de sfeer in de wijk enigszins claustrofobisch maakt. Verder heeft zij opgemerkt, dat er voor de beoordeling van welstand tegenwoordig verschillende regimes gelden, in plaats van één regime, vóór 1 juli 2004. Concrete vraag: kunnen de voorschriften van de bestemming Woondoeleinden zodanig worden aangepast, dat één kant van het bouwperceel open blijft.  
*Reactie van het college van B en W:  
Het bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid om het perceel aan beide zijde met bijbouwen te bebouwen. Het is een weloverwogen keuze geweest om de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zo ruim mogelijk te houden.  
Van wildcorridors is geen sprake gezien het intensieve gebruik van de gronden voor wonen. Iedereen is vrij bij het maken van zijn keuze voor de soort erfafscheiding, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden in de voorschriften.  
Het welstandregime wordt aangegeven door de welstandsnota vastgesteld d.d. juli 2004. Hierin is het gebied aangegeven als welstandniveau 3, zijnde normaal.*
8. **Mondelinge en schriftelijke inspraakreactie van de heer S.J.F.M. Jurgens, Bremlaan 6.**  
Het bouwvlak van Solskin is iets groter dan het huidige gebouw. De heer Jurgens heeft geruchten vernomen over een nieuw groot gebouw, een soort Craijenstein ter plaatse van Solskin. Het stelt hem gerust dat de plankkaart een kantoorbestemming aangeeft en dat het bouwvlak slechts iets groter is dan het huidige gebouw.  
Tijdens de inspraakavond is naar voren gebracht dat het bestemmingsplan Villapark-Loonsebaan een wijzigingsbevoegdheid bevat (artikel 11, lid G) om, onder andere, de bestemming "Kantoor" te wijzigen in "Woondoeleinden". Tevens is gezegd dat het niet de bedoeling is dat er voor een kantoor meerdere woningen kunnen terugkomen. Het moet gaan om één woning voor één kantoor.



In het ter inzage liggende plan bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar art. 7, lid b. Onder dit artikel staat vermeld dat de bestemming "W" dient voor vrijstaande, geschakelde en meergezinswoningen. De ruime omschrijving geeft de schijn dat er ruimte is voor meerdere woningen bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Graag dit zo omschrijven dat de doelstelling glashelder is: één woning voor één kantoor.  
Schriftelijke inspraakreactie.

Tijdens de inspraakavond werd er op gewezen dat zo'n wijziging niet zou kunnen geschieden voor het oprichten van een meergezins- of stapelwoning maar alleen voor het gebruik van een gebouw als eengezinswoning. Hoe gewenst ook, toch blijkt dit volgens de heer Jurgens niet duidelijk uit de tekst. Artikel 11, lid G onder 1 stelt als voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7 lid B. Daarin is die beperking niet te vinden. Hoogstens dat een stapelwoning slechts mogelijk is waar thans een "m" op het plan is gesteld. De heer Jurgens neemt aan dat het niet de bedoeling is dat bij een bestemmingswijziging alsnog een "m" kan worden geplaatst. Is dit juist? Kan het college van B en W dat bevestigen? Is dit overigens de enige beperking?

*Reactie van het college van B en W:*

*In de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar woondoelinden wordt gesteld dat voldaan dient te worden aan artikel 7, zijnde woondoelinden, met dien verstande dat het wijzigingsplan op dat moment duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwlakken en bijbouwlakken, almede het aantal en de aard van de woningen. Op dit moment is namelijk niet duidelijk wat de ontwikkelingen in de toekomst zijn. Er gekozen voor flexibiliteit. Bij het nemen van de beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid naar woondoelinden dient de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4.) worden gevolgd. Dit houdt in dat het wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd en belanghebbende de mogelijkheid krijgen om hun reactie of zienswijze op de nieuwe ontwikkeling te geven. In feite vergelijkbaar met de bestemmingsplanprocedure.*

*Een appartementencomplex is dus in principe mogelijk. Een definitief besluit hierover is afhankelijk van een concreet plan. Bij alle wijzigingsbevoegdheden gaat het om maximale flexibiliteit.*

9. Schriftelijke inspraakreactie van de heer R. van den Broek (Bisseling & Van den Broek, bouwkunst en ontwikkeling), Triniteitstraat 11, 's-Hertogenbosch: vraagt medewerking voor het verplaatsen van het "bouwblok" op het perceel aan de Helvoirtseweg 160 (Solskin). In het voorstel (tekening) is het bouwblok naar voren geplaatst zodanig, dat de voorgevelrooilijn op één lijn ligt met de voorgevelrooilijn van de naastliggende woning.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Het betreft hier een beheersplan waarin de fysieke feitelijke situatie wordt vastgelegd. Het is niet wenselijk om op voorhand het bouwvlak naar voren te verschuiven, waardoor de huidige bebouwing onder het overgangsrecht komt en tegelijkertijd nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden.*
10. Mondelinge inspraakreactie van de heer C. de Jager, Berkenheuveldreef 5: is eigenaar van het perceel Berkenheuveldreef 5. Zijn woning is onder architectuur gebouwd. De heer De Jager heeft het voornemen om zijn woning, volgens een ontwerp van dezelfde architect, uit te breiden. Deze uitbreiding past echter niet in het bouwvlak volgens de plankaart. Een L-vormig bouwvlak zou de beoogde uitbreiding wél mogelijk maken. Per saldo wordt de oppervlakte van het bouwvlak volgens de plankaart daardoor niet uitgebreid. De heer De Jager laat aan de hand van een schets zien dat de uitbreiding betrekking heeft op een uitbouw van het hoofdgebouw aan de achtergevel, in het verlengde van de hal en de bijkeuken, tot een diepte van 10 meter vanaf de bestaande achtergevel (oppervlakte: 8 x 10 m<sup>2</sup>). De heer De Jager is van mening dat de beoogde fiets-voetgangerstunnel ter hoogte van de De Bréautélaan wel degelijk gevolgen kan hebben voor Berkenheuveldreef, in de vorm van sluipverkeer. De Berkenheuveldreef is niet op intensivering van het verkeer ingericht. Op

bladzijde 27 van de toelichting wordt daarom volgens hem ten onrechte gesteld dat verkeers technisch geen problemen te verwachten zijn. Hij is het eens met de eerste zin op bladzijde 28: “Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanleiding is de verkeersstructuur in Villapark/Loonsebaan te wijzigen”. Wat hem betreft hoeft de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan “Langzaamverkeerstunnel N65” niet te worden voortgezet.

*Reactie van het college van B en W:*

*Het bouwvlak wordt aangepast, zodat de beoogde uitbreiding binnen het bouwvlak valt.*

*Informatie over de verkeersstructuur treft u aan in de hiervoor opgenomen reactie van het college op bladzijde 5.*

11. Schriftelijke inspraakreactie van de heer mr. drs. E. Wagemakers, Loonsebaan 135. Is eigenaar van het perceel Loonsebaan 135. Aan dit perceel is in de tachtiger jaren toegevoegd: perceel nummer 2705 en meer dan tien jaar geleden het perceel nummer 3159. Het laatste perceel ligt op een nogal merkwaardige wijze ten opzichte van zijn woning. Het overgrote gedeelte van dit perceel bevindt zich in feite aan de Middelstebaan, achter de percelen van zijn burens aan de Loonsebaan. De uiterste punt van dit perceel bevindt zich circa 90 meter vanaf de achterzijde van zijn woning. Verreweg het grootste gedeelte van dit perceel is slechts door middel van een smalle strook van 10 meter verbonden met het eigenlijke perceel van zijn woning. De heer Wagemakers verzoekt het college op het perceel aan de Middelstebaan een bouwvlak voor een zelfstandige woning op te nemen. In de 16 jaar dat de heer Wagemakers in Vught woont, heeft hij vastgesteld dat op vele plaatsen in de villawijk gedeeltes van een tuin zijn afgesplitst om daar een aparte woning op te zetten. Het ging daarbij vaak om percelen die dichterbij de desbetreffende woning lagen en beduidend kleiner waren dan het hier aan de orde zijnde perceel. Overlast voor zijn burens, als gevolg van zo'n nieuwe woning, is zijns inziens niet te verwachten, aangezien bij zijn directe burens de tuin aan de achterzijde is dichtgegroeid, terwijl bij de overige burens sprake is van een blinde muur. De heer Wagemakers meent dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de situering van een woning op dit perceel niet bezwaarlijk is, aangezien een en ander op een natuurlijke wijze aansluit bij het gegeven, dat de Middelstebaan juist bij de aldus te situeren woning een bocht naar rechts maakt. In de lengterichting bezien komt de nieuwe woning dan te staan vóór de desbetreffende blinde muren. Invulling van dit separate perceel met een woning lost tevens op het feitelijke probleem, dat in en aan de voorzijde van dit perceel door omwonenden allerlei vormen van tuinafval worden neergegoid. Toezicht is niet mogelijk aangezien het desbetreffende perceel niet zichtbaar is vanuit zijn woning. Mocht de door hem gewenste nieuwe bestemming van dit perceel extra kosten met zich meebrengen, zulks onder meer in verband met een te realiseren uitweg naar de Middelstebaan, dan is dat uiteraard geen probleem.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Het beleid van de gemeente is dusdanig dat woning- c.q. kavelsplitsing niet wenselijk is. In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande rechten gerespecteerd en zijn de vigerende bouwtitels in een bouwvlak met bijbouwvlak geconcretiseerd. Gezien de diepte van het perceel (20 m) aan de zijde van de Middelstebaan is het niet wenselijk dat hier een woning wordt gebouwd in verband met de aanwezige voorgevelrooilijn en de afstand tot de perceelsgrens aan de achterzijde (maximaal 10 meter). De privacy is hiermee onvoldoende gewaarborgd als gevolg van de vorm van het perceel.*
12. Schriftelijke inspraakreactie van de heer R. Tolsma, Eikenlaan 16: heeft om uiteenlopende redenen bezwaar tegen het plaatsen van lichtmasten binnen tennispark Woburn:



- \* achteruitgang van het woongenot, terwijl wethouder Broeders tijdens de inspraakavond op 6 april jl. heeft gezegd dat het woongenot ten opzichte van het huidige plan er niet op achteruit mag gaan;
- \* het plaatsen van lichtmasten is in strijd met de toelichting op het bestemmingsplan, o.a.
  - bladzijde 6: het gestelde ten aanzien van bescherming van gewaardeerde woonmilieus;
  - bladzijde 16: Dit maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijke woonomgeving.
  - bladzijde 69: De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Vught, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
  - bladzijde 69: Meer horeca is echter niet gewenst etc.
- \* de lichtinstallatie zal in de avond het natuurlijke karakter van de villawijk aantasten; het licht ontregelt de natuur;
- \* door de hoogte van de lichtmasten zal het licht direct “instralen” op de omliggende villa’s;
- \* het clubhuis zal langer, tot minimaal 23.00 uur open blijven; hierdoor zal in de villawijk vanuit het clubhuis tot in de late avonduren veel overlast ten gevolge van verkeer en geluid ontstaan; het clubgebouw staat op een zeer afgelegen locatie wat de situatie extra kwetsbaar maakt;
- \* het gebruik van het clubhuis zal toenemen, dus meer horeca, wat niet gewenst is;
- \* de argumenten van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State, in de uitspraak in het geschil over de in 1992 verleende Hinderwetvergunning van het college van B en W d.d. 16.03.1992 voor een verlichtingsinstallatie op tennispark Woburn zijn nog steeds relevant; uitspraak d.d. 13 mei 1993, nummer G05.92.0793.

Conclusie: plaatsing van lichtmasten zal tot gevolg hebben dat het woongenot er sterk op achterop

gaat. Indien artikel 10, lid B, punt d (voorzieningen voor verlichting) gehandhaafd blijft, zal de heer Tolsma zich hier met hand en tand tegen verzetten.

*Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*

13. Schriftelijke inspraakreactie van de heer en mevrouw Van Binsbergen, Eikenlaan 28.

De heer en mevrouw Van Binsbergen wonen en werken in het pand Eikenlaan 28, kadastraal bekend onder sectie E nummers 2742, 2743 en 2744.

In het vigerende bestemmingsplan staat hier de bestemming “Sport en recreatie”, waarbij zij, na een door de gemeente gevoerde inspraakprocedure, toestemming hebben gekregen om op het kavel een woning met een aan huis gebonden praktijk resp. bedrijf te bouwen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is aan deze kavel de bestemming Woondoeleinden gegeven.

Pagina 66, onder “Wonen, artikel 2” vermeldt: “onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook aan huis gebonden beroep”.

De omvang is echter aan een maximum gebonden. De maat van het beroepsgebouwe is 35% en ten hoogste 50 m<sup>2</sup> (Paragraaf III: voorschriften met betrekking tot de bestemmingen; Artikel 7; lid E, sub a).

Het gehele pand is 733 m<sup>2</sup>, waarvan 35% gelijk is aan 256,55 m<sup>2</sup>.

De bedrijfsruimte, inclusief entree heeft een oppervlakte van 126 m<sup>2</sup> en valt binnen de 35%. Echter dat valt niet binnen de 50 m<sup>2</sup>.

Aldus hebben zij een conflict met het voorontwerp.

Aan alle andere gestelde voorwaarden, zoals parkeerplaatsen, wordt ruimschoots voldaan.

Verzoek:



- geef aan het kavel de specifieke bestemming “woning met aan huis gebonden praktijk en/of bedrijf”;
- op basis van de grootte van de totale bouw (733 m2) en van het kavel (0,3215 ha) de regelgeving zodanig aanpassen dat de bestaande situatie ook past binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Mondelinge aanvulling: bladzijde 30 van de toelichting, regel 3 “Midgetgolfbaan” is er niet meer. Er staat een gebouw.

*Reactie van het college van B en W:*

*Uit de inspraakreactie blijkt dat de omvang van de activiteiten dusdanig zijn dat niet voldaan wordt aan de maximale oppervlakte maat van een aan huis gebonden beroep. Het betreft hier een praktijkruimte voor fysiotherapie. Deze zal positief bestemd worden door middel van de bestemming dienstverlening.*

*De toelichting zal aangepast worden voor wat betreft de vermelding van de midgetgolfbaan.*

14. Schriftelijke inspraakreacties van:

\* De heer M.A.G.C. de Laat, Kolonel Thomsonlaan 14.

\* De heer E.P. Stuijzand, Kolonel Thomsonlaan 7.

\* De heer P.H.C. Bechtold, Kolonel Thomsonlaan 10.

\* De heer C. van Rooden, Kolonel Thomsonlaan 5.

\* De heer P.W.J. Vlakte, Kolonel Thomsonlaan 16.

Hebben bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan met betrekking tot het tennispark Woburn, met name tegen de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen verruiming van mogelijkheden voor de tennisvereniging om verlichting te plaatsen. Hebben hun schriftelijke inspraakreactie daarom gegoten in de vorm van een bezwaarschrift.

Overwegingen ter onderbouwing van de bezwaren:

- 1°. De primaire functie van de wijk is wonen, zoals ook tijdens de informatieavond door de gemeente is aangegeven. Voorzieningen zoals sport zouden qua prioriteit dus op de tweede plaats moeten komen.
- 2°. De ligging van deze vereniging midden in de woonwijk, op korte afstand van bebouwing t.b.v. de woonfunctie, maakt dat hiermee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen en verruiming van mogelijkheden die aan de woonfunctie zeker voorspelbaar overlast zullen gaan veroorzaken.
- 3°. De aanleg van verlichting zal overlast gaan veroorzaken op diverse gebieden en met name: het licht zelf, door verlenging van het seizoen, door uitbreiding van de bezoeken, uitbreiding van de horecafunctie en ook extra geluidsoverlast als gevolg van het beoogde hogere ledenaantal.
- 4°. Onder het huidige bestemmingsplan zijn de regels voor de aanleg van verlichting scherper. Als dit wordt gewijzigd dienen de belangen van andere belanghebbenden, zoals de omwonenden, zwaar te worden gewogen. (toevoeging van de heer Stuijzand: als die regels worden gewijzigd dienen de belangen van andere belanghebbenden, zoals de omwonenden, te worden gewogen *voor* een dergelijke wijziging in het bestemmingsplan wordt opgenomen). Naast de beschreven overlast dient ook de eventuele gevolgschade als gevolg van vermindering van waarde van de huizen in zulk een voorstel te worden meegenomen.
- 5°. Uitgangspunten voor de wijziging van het bestemmingsplan zijn, zoals de gemeente heeft aangegeven, het vastleggen van de huidige situatie en niet het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen.  
Dit laat zich niet combineren met deze significante wijziging voor dit ene onderdeel met zulke grote gevolgen voor andere belanghebbenden.  
Het deed de ondertekenaars goed toen bleek dat de wethouder veel van de bezwaren deelde. Zij verzoeken het college van B en W dan ook naar aanleiding van dit bezwaarschrift,



bovenstaande, en alle andere ingebrachte argumenten de passage over de verlichting van tennispark Woburn uit de tekst van het voorontwerp bestemmingsplan te schrappen en geen verdere verruiming toe te staan.

Indien er ontheffing zou worden verleend en of procedures door de tennisclub worden aangespannen die tot ontheffing zouden kunnen leiden, zullen ondertekenaars samen met vele andere omwonenden alle mogelijke procedures doorlopen teneinde dit te voorkomen, met naar zij hopen, de gemeente aan hun zijde.

*Zie samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn), op de bladzijden 27 en 28 van dit verslag.*

15. Schriftelijke inspraakreactie van de heer W. Vilé, Vijverbosweg 2-4. Verzoekt om splitsing van het perceel nummer 3684.

In het streekplan 2002 heeft de provincie vastgesteld dat de hoogste prioriteit van de gemeente Vught ligt op het gebied van sanering en inbreiding. Verder heeft in het kader van de besluitvorming reconstructie buitengebied Meierij en het gebied Waalboss, de gemeente Vught geen extra locaties voor uitbreiding toegewezen gekregen, maar wel twee saneringslocaties, te weten de Frederik Hendrik en de Isabellakazerne.

Kijkend naar het voorontwerp bestemmingsplan en de effectuering van het bestemmingsplan in het verleden, tekent zich het beeld dat de gemiddelde kavelgrootte in het gebied ongeveer 2000 m2 bedraagt.

Het gemeentelijk beleid in de GBH kenmerkt zich door woningbouwontwikkeling gestoeld op sanering en wijzigingsbevoegdheid. Dit beleid wordt ook expliciet verwoord op bladzijde 22 van het voorontwerp:

“Daarnaast is het mogelijk dat een bouwperceel dermate groot is, dat tegen de realisering van een nieuwe woning geen bezwaren bestaan, mits:

- \* het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit (wonen in een park) niet worden verstoord;
- \* waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- \* voldaan wordt aan de milieueisen.

In het streekplan Noord-Brabant 2002 wordt o.m. aandacht besteed aan zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. Graag refereert de heer Vilé aan bladzijde 8 van het voorontwerp:

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

Alles overziend in het kader van het voorgestane voorontwerp is het volgens de heer Vilé alleszins redelijk op het onderhavige perceel een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen toe te passen.

Het te bebouwen kavel zal ongeveer 2500 m2 bedragen. Het landschappelijke en parkachtige karakter van het perceel kan worden gewaarborgd, zoals verwoord in de bij de inspraakreactie gevoegde bevindingen en aanbeveling van tuin- en landschapsarchitect P.A.M. Buys uit Vught.

Ook de bijgesloten foto's en geprojecteerde voorgestane bebouwing in de kadastrale kaart stellen het college van B en W in staat een meer concreet beeld te vormen van bovengenoemde argumentatie.

Een positieve honorering van dit verzoek kan ook onderbouwd worden in het kader van de rechtsgelijkheid refererend aan de toegestane splitsing van kavels in het verleden in het onderhavige gebied.

*Reactie van het college van B en W:*

*De oppervlakte van een perceel met de bestemming Woondoeleinden B dient tenminste 4.500 m<sup>2</sup> te bedragen. De oppervlakte van het onderhavige perceel bedraagt 4.806 m<sup>2</sup>.*

*Het beleid van de gemeente is dusdanig dat woning- c.q. kavelsplitsing niet wenselijk is. In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande rechten gerespecteerd en zijn de vigerende bouwtitels in een bouwvlak met bijbouwvlak geconcretiseerd. Verder speelt hier het aspect geluid een bepalende rol. De woningen aan de rijksweg hebben reeds een gevelbelasting van meer dan 70 d(B.A) en zijn opgenomen in het saneringsprogramma.*

*Het college van B en W wijst het verzoek van belanghebbende tot opnemning van een wijzigingsbevoegdheid op zijn perceel om deze redenen af.*

16. Mondelinge inspraakreactie van de heer A. van Liempd, Loonsebaan 173: constateert dat zijn bouwvlak wel erg mager is uitgevallen en verzoekt om extra ruimte. Bovendien ligt de bijbouwzone zodanig, dat een flink stuk van zijn garage buiten de bijbouwzone valt. Verzoekt om verplaatsing van de grens van de bijbouwzone in het verlengde van zijdelingse bouwvlakgrens (ingang woning ligt aan Heiweg). Nodigt de gemeente uit bij twijfel een kijkje te komen nemen.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Het bouwvlak zal worden verruimd en het bijbouwvlak zal worden afgestemd op de feitelijke situatie van de aanwezige garage.*
17. Mondelinge inspraakreactie van de heer J. Lagerwerf, Lekkerbeetjen 15: vraagt naar de bestemming van het strookje nummer 3740. Blijft de bestemming Vrail? Deze grond is namelijk aangeboden aan de eigenaren van de percelen Lekkerbeetjenlaan 7 tot en met 21.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Voor zover bekend is betreffende strook momenteel nog eigendom van Prorail en derhalve bestemd tot verkeersdoeleinden railverkeer. Mocht gedurende de procedure van het bestemmingsplan betreffende strook verworven worden door de eigenaren van de woningen aan de Lekkerbeetjenlaan 7 t/m 21, dan zal deze grond bestemd worden als woondoeleinden met bijbouwvlak.*
18. Schriftelijke inspraakreactie van de heer J. Groenewoud Projectontwikkeling en Beheer BV, Taalstraat 51: verzoekt om aanpassing van het bouwvlak en het bijbouwvlak op het perceel Hoevenestraat 3 aan de bestaande situatie.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Het bouwvlak en het bijbouwvlak zullen aan de bestaande situatie worden aangepast.*
19. Schriftelijke en mondeling inspraakreactie van de heer D. Stibbe, Boslaan 4: vraagt aandacht voor de z.i. "onuitvoerbare" aanwijzing van twee bouw kavels op het terrein Boslaan 4. Hij verzoekt het bouwblok aan de rechterkant van het bestaande pand, nummer 4, van de plankaart te verwijderen. Ter plaatse is de inrit tot de woning gesitueerd. Het andere bouwvlak zit de stallen in de weg. De heer Stibbe verzoekt het bouwvlak zodanig van vorm te veranderen dat een rationele verkaveling, na splitsing van het perceel, nog mogelijk is (voorstel op tekening aan wethouder Broeders getoond).  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Aan de uitdrukkelijke wens van de heer Stibbe, om het bouwblok aan de rechterkant van het bestaande pand weg te nemen, zal het college van B en W tegemoet komen. Het andere bouwblok zal zodanig worden gesitueerd, dat een rationele verkaveling, na splitsing van het perceel, mogelijk is.*



20. Schriftelijke inspraakreactie van P. van Kessel-Bekkers, Loonsebaan 121, in een bezwaarschrift naar aanleiding van de weigering van een bouwvergunning voor een carport op het perceel Loonsebaan 121.  
Maakt bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan. Volgens dit bestemmingsplan mogen aan de voorzijde bijgebouwen worden geplaatst, echter zo dicht bij het woonhuis dat het totale zicht op het woonhuis ontnomen wordt.  
Onverkorte toepassing van deze regeling is om deze reden onredelijk en onbillijk.

*Reactie van het college van B en W:*

*De woning op het perceel Loonsebaan 121 ligt tamelijk achteraf op het perceel, waardoor gekozen is voor een bijbouwvlak dat het bouwvlak aan drie zijden omsluit. Zelfs is een carport mogelijk vóór de voorgevelrooilijn, maar niet direct aan de weg.*

*De eigenaar van het perceel bepaalt zelf op welk deel van het bijbouwvlak hij bijgebouwen opricht.*

21. Mondelinge en schriftelijke inspraakreactie van de heer J. Steenberg, Beekveld 1, 5258 SH Berlicum, namens de eigenaar van het perceel Loonsebaan 147.  
Verzoekt om kanteling van het bouwvlak, waardoor uitbreiding van de hoofdmassa, in harmonie met het oorspronkelijke ontwerp, binnen dezelfde oppervlakte kan worden gerealiseerd.

*Reactie van het college van B en W:*

*Tegen aanpassing van het bouwvlak bestaat in deze specifieke situatie geen bezwaar. De plankaart zal worden aangepast.*

22. Schriftelijke inspraakreactie van de heer G. Groenewoud, Postbus 2099: Vught; heeft als toekomstig eigenaar van het perceel Bremlaan 10 bezwaar tegen het voornemen van het college om in het voorontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan de huidige bouwmogelijkheden (2 kavels) niet over te nemen. Hierdoor lijdt hij planschade, waarvoor hij het college nu reeds aansprakelijk stelt. Hij verzoekt het college om in het voorontwerp bestemmingsplan 2 kavels op te nemen.

*Reactie van het college van B en W:*

*Op basis van het geldende bestemmingsplan (Plan in Onderdelen 1953) dient de perceelsoppervlakte van woningen in klasse E tenminste 600 m<sup>2</sup> te bedragen. Deze oppervlakte wordt niet gehaald. Aan het verzoek van de heer Groenewoud wordt om deze reden niet voldaan.*

23. Schriftelijke inspraakreactie van mr. E. Beele, Banning Advocaten, postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens de familie Van den Boer, Acacialaan 6 te Vught:  
De familie Van den Boer woont aan de noordkant van de Acacialaan. Aan de overzijde van de Acacialaan, tussen de Acacialaan en de N 65, ligt een perceel grond met een oppervlakte van circa 7.965 m<sup>2</sup>. De familie Van den Boer heeft een verkavelingsstudie ingediend om dit perceel te verkavelen en hier 4 woningen op te bouwen. Dit perceel heeft de bestemming Bijzondere bebouwing. Woningbouw is niet toegestaan. De familie heeft verzocht hun voorstel mee te nemen in de procedure voor het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan en in ieder geval in behandeling te nemen als een nieuwe ontwikkeling, als bedoeld op pagina 49 van de plantoelichting.

*Reactie van het college van B en W:*

*De grond met de bestemming Groenvoorzieningen heeft de bestemming Bijzondere Bebouwing volgens het Plan in Hoofdzaken 1953. In 1972 heeft het college deze grond, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Boslaan, de bestemming Woningen in klasse B1 gegeven. Aan deze bestemming is door GS goedkeuring onthouden wegens de ligging van deze grond te dicht op de rijksweg N65.*





*De grond is op grond van de geldende bestemming bestemd voor gebouwen en bijgebouwen voor religieuze en culturele doeleinden. Het bebouwingspercentage is 3%. Woningbouw is op grond van de geldende bestemming niet mogelijk.*

*De grond ligt volgens het geldende streekplan voor een deel binnen GHS-natuur (bos met verhoogde natuurwaarde). Volgens het reconstructieplan De Meierij ligt de grond de Regionale Natuur- en Landschapseenheid.*

*De grond ligt grotendeels binnen de vrijwaringszone Verkeersdoeleinden. Binnen deze vrijwaringszone mag, zonder toestemming van Rijkswaterstaat, niet worden gebouwd.*

*Door maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld: ander asfalt) of veranderingen aan de N65 of een geluidswal op het perceel zelf, zou woonbebouwing mogelijk gemaakt kunnen worden, mits Rijkswaterstaat daarmee instemt mits het geluidsniveau tot een acceptabel niveau zou kunnen worden terug gebracht. Gelet op de korte afstand tot de rijksweg N65, gelet op de gedeeltelijke ligging van het perceel binnen GHS-natuur en gelet op de ligging van het perceel binnen de vrijwaringszone Verkeersdoeleinden is de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming Groenvoorzieningen in Woondoelinden zeer twijfelachtig.*

*Om deze mogelijkheid voor de toekomst niet bij voorbaat uit te sluiten, zal op de plankaart worden aangegeven dat de bestemming Groenvoorzieningen ter plaatse kan worden gewijzigd in Woondoelinden, mits aan een aantal voorwaarden, genoemd in de planvoorschriften onder de bestemming Groenvoorzieningen, zal worden voldaan.*



24. Samenvattende reactie van het college van B en W op alle mondelinge en schriftelijke reacties die betrekking hebben op de overige bepalingen met betrekking tot bebouwing binnen de bestemming Sportdoeleinden (lichtmasten Woburn).

In dit eindverslag komen meerdere mondelinge en schriftelijke reacties voor naar aanleiding van het verzoek van tennisvereniging Woburn om lichtmasten te plaatsen binnen gronden met de bestemming Sportdoeleinden. De reactie van het college van B en W is een gezamenlijke reactie op deze reacties.

Tennisvereniging Woburn heeft de volgende argumenten vóór plaatsing van lichtmasten binnen de bestemming Sportdoeleinden ingebracht.

De tennisvereniging is de oudste tennisvereniging van Vught. Tennisvereniging Bergenshuizen heeft een wachtlijst. Tennisvereniging Wolfsbosch heeft de beschikking over lichtmasten.

Tennisvereniging Woburnpark loopt in dit opzicht achter; er is nog geen verlichting. Deze kunnen beden ten dage niet worden gemist. De hoogematen in de planvoorschriften sporen met de landelijke richtlijnen van de KNLTB. Overlast van verlichting kan worden weggenomen door moderne technieken, waarbij het licht recht naar beneden wordt gericht. Dit kan met onderzoek worden aangetoond.

De hoogte van 18 meter is niet per se noodzakelijk. Een lagere hoogte is bespreekbaar.

De tennisvereniging heeft nu 400 leden en wil deze niet verliezen. Over zaken als openingstijden, horeca, parkeren en soort verlichting wil de tennisvereniging in samenspraak met de omwonenden afspraken maken.

Omwonenden hebben de volgende argumenten tegen plaatsing van lichtmasten ingebracht:

- Achteruitgang van het woongenot.
- De lichtinstallatie zal in de avond het natuurlijke karakter van de villawijk aantasten.
- Het licht ontregelt de natuur.
- Door de hoogte van de lichtmasten zal het licht direct "instralen" op de omliggende villa's.
- Het clubhuis zal langer, tot minimaal 23.00 uur open blijven. Hierdoor zal in de villawijk vanuit het clubhuis tot in de late avonduren veel overlast ten gevolge van verkeer en geluid ontstaan. Het clubgebouw staat direct achter de woningen aan de Eikenlaan wat de situatie extra kwetsbaar maakt.
- Het gebruik van het clubhuis zal toenemen, dus meer horeca, wat niet gewenst is.
- De argumenten van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State, in de uitspraak in het geschil over de in 1992 verleende Hinderwetvergunning van het college van B en W d.d. 16.03.1992 voor een verlichtingsinstallatie op tennispark Woburn zijn nog steeds relevant; uitspraak d.d. 13 mei 1993, nummer G05.92.0793.

Het bijzondere van de situatie bij tennispark Woburn is, dat de tennisvereniging ter plaatse het eerst gevestigd is en dat de woningen van later datum zijn. Omdat tennispark en woningen zo dicht bij elkaar liggen, is een planologisch ongewenste situatie ontstaan.

De hinderwetvergunning, die voorheen voor het plaatsen van lichtmasten noodzakelijk was, is vervangen door een melding in het kader van de Wet milieubeheer. Aan verlichting worden niettemin eisen gesteld.

De verlichting kan voor omwonenden hinderlijk zijn door directe lichtinstraling in de woning of door indirecte verlichting. Er zijn technische mogelijkheden om hinder te voorkomen. Voor het objectief vaststellen van lichtbinder is momenteel geen standaardmethodiek beschikbaar, zodat dit niet kan worden getoetst aan een norm.

Binnen het tennispark van de vereniging Wolfsbosch zijn lichtmasten met een hoogte van 18 meter opgericht. Voor de oprichting van deze lichtmasten is het voeren van een artikel 19, lid 1 WRO-procedure noodzakelijk geweest.

Het college van B en W is van mening dat er redenen zijn om de tennisparken Wolfsbosch en Woburn, wat betreft het toestaan van lichtmasten op eigen terrein, verschillend te behandelen.

Bij Wolfsbosch is sprake van ligging van het park aan een openbare weg, aan de overkant van onbebouwd gebied. Aan de rand van het tennispark zijn slechts drie woningen gesitueerd.

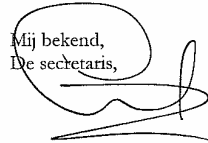
*Woburn ligt midden in een woongebied en langs een spoorweg. Bij W'olfsbosch hebben de tennisvereniging en enkele omwonenden overeenstemming bereikt over een aanvaardbare situatie (verlichting, speeltijden, feesten e.d.). Bij Woburn is van overeenstemming tussen tennisvereniging en omwonenden niet gebleken. Daarmee staat voor het college van B en W vast, dat tot nu toe de planologisch ongewenste situatie van een tennispark en woonbebouwing in elkaars (te) dichte nabijheid niet door afspraken tussen naburen is opgelost. Om deze reden kiest het college van B en W voor het toestaan van lichtmasten binnen de bestemming Sportdoeleinden alleen op de locatie, die daarvoor uitdrukkelijk op de plankaart is aangegeven, in casu binnen het terrein van de tennisvereniging W'olfsbosch. De locaties van de daar aanwezige lichtmasten zullen op de plankaart worden aangeduid.*



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

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 november 2005.

Mij bekend,  
De secretaris,



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

eindverslag inspraakprocedure Villapark/Loonsebaan  
31 oktober 2005

**Vaststelling.**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 juni 2007 tot en met 1 augustus 2007 voor een ieder in het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 9 zienswijzen ingediend. In de bijlage "Beoordeling van 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 I op 21 februari 2008. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen. Daarnaast zijn tijdens deze vergadering reacties ingebracht door burgers die gebruik hebben gemaakt van hun recht om tijdens de vergadering te mogen inspreken. Deze reacties hebben eveneens op het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan betrekking.

Na een standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 17 juni 2008. Het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens integraal weergegeven.



  
drs. M.H.M. Timmers

26-1-2009  
W07-05914  
w/og-01271

De Raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 april 2008 in samenhang met de notie beoordeling van zienswijzen d.d. 15 april 2008;

**besluit:**

1. dat de zienswijze van de belanghebbende ad 1 geen aanleiding geeft het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;
2. naar aanleiding van de zienswijze van de belanghebbende ad 2 in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - op de plankaart, op het perceel Eikenlaan 28 de aanduiding "kinderdagverblijf toegestaan" op te nemen;
  - in artikel 9 (Dienstverlening), onder lid A, de tekst te wijzigen als volgt: het verrichten van diensten aan of ten behoeve van het publiek, waaronder een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf toegestaan" op de plankaart, en de daarbij behorende voorzieningen en/of voor wonen;
3. naar aanleiding van de zienswijze van de belanghebbende ad 3:
  - a. in de artikelen 7, 8, 9 en 10 de vrijstellingsbevoegdheid voor het toestaan van een dakterras op een plat dak te verwijderen;
  - b. deze zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.
4. dat de zienswijzen van de belanghebbende ad 4 en ad 8 aanleiding geeft het bestemmingsplan in diër voege aan te passen, dat de bestemming Kantoor op perceel Helvoirtseweg 160 wordt gewijzigd in Woondoeleinden, met de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning, overeenkomstig het schetsontwerp d.d. 21 februari 2008, nummer P06019;
5. de zienswijzen van de belanghebbenden ad 5, ad 6 en ad 9 op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
6. het verzoek van de belanghebbende ad 7 tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan af te wijzen;
7. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

op de plankaart

- a. op perceel E 1339 het huisnummer 178 te vermelden alsmede het cijfer 2 als aanduiding voor het maximum aantal woningen;
- b. de bestaande parkeerplaatsen op perceel Helvoirtseweg 146-148 te bestemmen tot Kantoor (onbebouwd) in plaats van Park;

- c. op perceel Middelstebaan 7 het bouwvlak zodanig te verplaatsen, dat deze in het verlengde van de voorgevelolijn van de buurpercelen Middelstebaan 5 en 9 is gesitueerd;
- d. op perceel Eikenlaan 6 het bouwvlak zodanig te verplaatsen, dat dit in het verlengde van de voorgevelolijn van de buurpercelen Eikenlaan 4 en Eikenlaan 8 is gesitueerd.

in de voorschriften

- a. in artikel 1 (begripsbepalingen) onder begripsbepaling 4 (aan huis gebonden beroep) ter verduidelijking op te nemen: "als een aan huis gebonden beroep wordt van oudsher eveneens beschouwd: een beroep als kapper en/of schoonheidsspecialist";
- b. in artikel 1 (begripsbepalingen) onder begripsbepaling 25 (bouwlaag) ter verduidelijking op te nemen: "van bovenkant vloer tot bovenkant vloer";
- c. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, sub 3.c de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijgehouden te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;
- d. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het plaatsen van een bijbouw met topgevel in de zijdelingse perceelsgrens te beperken tot een topgevel met een lengte van maximaal 6 meter;
- e. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw e.g. de bijbouw de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichtinbrenging en de privacy van de aangrenzende woningen";
- f. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichtinbrenging en de privacy van de aangrenzende woningen";
- g. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid F, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een extra bouwlaag de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichtinbrenging en de privacy van de aangrenzende woningen";
- h. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid G, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;
- i. in artikel 7 (Woondoeleinden), lid H, aan de bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in de bestemming Nutsvoorzieningen de volgende extra voorwaarde te verbinden:



- "Rijkswaterstaat instemt indien de masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering geplaatst worden binnen de bouwgrens verkeersdoeleinden (vrijwaringzone) van de rijksweg N65";
- j. in artikel 8 (Detailhandel), lid E, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen";
  - k. in artikel 8 (Detailhandel), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
  - l. in artikel 9 (Dienstverlening), lid E, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen";
  - m. in artikel 9 (Dienstverlening), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
  - n. in artikel 10 (Horecadoeleinden), lid E, aan de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw de volgende extra voorwaarde te verbinden (sublid d):  
"de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen";
  - o. in artikel 10 (Horecadoeleinden), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
  - p. in artikel 11 (Sporidoeleinden), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
  - q. in artikel 12 (Kantoor), lid B.b.3 de woorden "met kap" uit de tekst te verwijderen;
  - r. in artikel 12 (Kantoor), lid B.b.5 de maximale hoogte van een bouwlaag te wijzigen in 3,80 meter;
  - s. in artikel 12 (Kantoor), lid B.c.2 de maximale oppervlakte van het bijbouwvlak te wijzigen in 65 m<sup>2</sup>;
  - t. in artikel 12 (Kantoor), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
  - u. in artikel 12 (Kantoor), lid G.2, de bevoegdheid tot het verplaatsen van het bouwvlak en bijbouwvlak te verwijderen;
  - v. in artikel 14 (Verkeersdoeleinden), lid E, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;



- w. in artikel 14 (Verkeersdoelinden), lid F, aan de bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in de bestemming Nutsvoorzieningen de volgende extra voorwaarde te verbinden:  
"Rijkswaterstaat instemt indien de masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering geplaatst worden binnen de bouwgrens verkeersdoelinden (vrijwaringszone) van de rijksweg N65";
- x. in artikel 15 (Verkeersdoelinden, railverkeer), lid C, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ter verbetering te beperken tot een maximum afwijkingpercentage van 10%;
- y. in artikel 17 (Groenvoorzieningen), lid E.2, aan de bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in de bestemming Nutsvoorzieningen de volgende extra voorwaarde te verbinden:  
"Rijkswaterstaat instemt indien de masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering geplaatst worden binnen de bouwgrens verkeersdoelinden (vrijwaringszone) van de rijksweg N65";
- z. in artikel 12 "Kantoren", lid B onder sub b5, aan de bepaling dat de hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 3,80 meter toevoegen "of de hoogte van de bestaande bouwlaag op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan".

**in de toelichting**

**Pag. 7, Nota Beheeren**

Bestemmingsplan Villapark-Loonsebaan is een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. De weergegeven tekst lijkt geen meerwaarde te hebben nu er geen nieuwe ontwikkelingen binnen voornoemd bestemmingsplan zijn. De tekst wordt zodanig aangepast dat er enkel de relatie wordt gelegd tussen de nota Beheeren en de rijks- en gemeentelijke monumenten.

**Pag. 9, Reconstructie o.g. platelandsvernieuwing**

In de tekst staat "De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Voght. In het plangebied Villapark-Loonsebaan is dit aan de oede rond de parkachtige omgeving van "Villa Craaijstein". Bij deze tekst wordt voorbijgegaan aan het verkavde landgoed "Berkenheuvel".

Nieuwe tekst: "De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Voght. De opzet van de wijk Villapark-Loonsebaan draagt bij aan deze beeldvorming en wordt versterkt door de aanwezigheid van o.a. "Villa Craaijstein" en de straatomgeving zoals bijvoorbeeld de Berkenheuveldeef. De zone die bedes ten dage wordt aangemerkt als de landgoederenzone ligt ten zuiden van het plangebied."



**Pag. 11. Goed wonen in Vught, een visie op het wonen**

In de huidige tekst wordt het doelgroepenbeleid weergegeven: huisvesting voor starters, ouderen, kleine huishoudens.

Binnen het plangebied zijn er geen bouwinitiatieven binnen de planperiode voorzien die zich richten op de realisatie van woningen voor deze doelgroepen. Daarom wordt voorgesteld de tekst aan te passen te passen aan de feitelijke situatie: "Een wijk die, uitzonderingen daargelaten, bestaat uit eengezinwoningen. Hierbij is er vooralsnog geen zicht op omvangrijke nieuwbouwprojecten waarbij de uitvoering van het doelgroepenbeleid voorzien is".

**Pag. 13. Ruimtelijke Economisch Structuuronderzoek (RES) en actualisatie**

3e alinea, huidige tekst: "In Villapark-Loonsebaan is één detailhandelsvoorzieningen aanwezig, namelijk een meubel-/antiekzaak met werkplaats aan de Rijksweg 179.

Voorgesteld wordt deze tekst als volgt te wijzigen: "In Villapark-Loonsebaan is één detailhandelsvoorziening aanwezig, namelijk een meubel-/antiekzaak met werkplaats aan de Helvoirtseweg 160"

**Pag. 16. Welstand middels omgevingscriteria**

Laatste zin, onder aan de pagina, huidige tekst: "de Zonnebos".

Voorgesteld wordt deze tekst als volgt te wijzigen: "het Zonnebos".

**Pag. 17. 5e alinea**

Huidige tekst: "Het luinet 4 moet zoveel mogelijk, door strakke beklijning en taluds, associatie met de militaire geschiedenis worden teruggegeven. Welstandscriteria zijn hiervoor opgesteld. Kapvorm, gevelindeling, specifiek materiaalgebruik en kleur worden waar van belang vastgelegd".

Een bestemmingsplan richt zich op het gebruik en de bebouwingmogelijkheden van de gronden. Welstandsoverwegingen zijn onderdeel van de "Welstandsnota". Specifieke opmerkingen over de toekomstige verschijningsvorm van een bepaald object behoren geen onderdeel deel te zijn van een bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de opmerkingen over het aspect welstand in relatie tot luinet 4 te schrappen.

**Pag. 26, Stedenboskundige structuur**

Huidige tekst: "Van oudsher (1830) moet het een gebied afwisselend van bos en hei zijn geweest."

Aannemelijk is dat het gebied grotendeels uit heidegrond bestond en de bomen later ten behoeve van de mijnbouw zijn aangeplant.

Voorgesteld wordt de zin als volgt aan te passen "Van oudsher (1830) moet het gebied grotendeels uit heidegrond hebben bestaan. De boscomplexen dateren van een later datum".

Huidige tekst "het Beestenpad en de Moleneindschebaan".

Het betreft hier een onjuiste weergave straatnaamgeving. Voorgesteld wordt de volgende correctie door te voeren: "het Moleneinsche Beestenpad".

**Pag. 23, Groenstructuur**

De huidige tekst gaat specifiek in op de lunetten. Dit terwijl in het gebied Villapark-Loonsebaan één lunet aanwezig is.

Voorgesteld de tekst over de lunetten te beperken tot de opmerking dat in het plangebied één lunet aanwezig is en dat dit lunet een restant is van de vroegere verdedigingswerken, als onderdeel van de voorposten voor de vestingstad 's-Hertogenbosch.

**Pag. 27, Verkeers- en vervoerstructuur**

In de huidige tekst staat dat "de barrièrewerking van de Rijksweg N65 wordt ondervangen door een fiets-voetgangstunnel ten hoogte van de Bréautélaan. Een daartoe strekkend plan is in voorbereiding in de vorm van het bestemmingsplan "langzaamverkeersnunnel N65".

Deze tekst is achterhaald en bevat een verschrijving voor wat betreft de benaming van de De Bréautélaan.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen: De N65 is naast de begrenzing van het plangebied, een barrière tussen het plangebied en overig Vught. De discussie over de reconstructie c.q. de toekomstige inrichting van de N65 valt buiten het bestemmingsplan "Villapark-Loonsebaan".

De benaming van de De Bréautélaan dient consequent te worden doorgevoerd binnen het bestemmingsplan.



**Pag. 30, Voorzieningenstructuur**

In de huidige tekst is opgenomen "In Villapark-Loonsebaan zijn maar enkele voorzieningen gelegen, twee restaurants, een meubel/antiekzaak en twee tenniscomplexen". Deze tekst is geschreven op basis van de inzichten uit 2008. In de wetenschap dat een bestemmingsplanperiode voor 10 jaar bedraagt, is het wenselijk deze tekst neutraal te formuleren en niet specifiek op te hangen aan de aanwezige functies. Wel dienen de beleidsuitgangspunten aangaan de het voorzieningenniveau te worden aangegeven.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen: "In Villapark-Loonsebaan zijn maar enkele voorzieningen gelegen. De gemeente kiest voor een concentratie van voorzieningen bij het centrum en het Moleneindplein. De bestaande voorzieningen worden positief bestemd maar in een uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt binnen het bestemmingsplan niet voorzien."

**Pag. 31, Waterplan**

In de huidige tekst staan diverse paragrafen aangaan de het geschieden rioolstelsel, oppervlaktewater en infiltratie. Dit zijn vastgestelde beleidsuitgangspunten die geen relatie hebben met de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Voorgesteld wordt deze paragrafen te schrappen.

**Pag. 34, Wet geluidhinder**

In dit hoofdstuk wordt in de huidige tekst informatie gegeven over de Wet geluidhinder. Ruimtelijk planologisch is deze informatie niet relevant. Enkel voor de locatie waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld is het zinvol informatie te geven over het bestemmingsplan en de Wet geluidhinder. In het geval van het bestemmingsplan Villapark-Loonsebaan dient de informatie zich te beperken tot de hogere grenswaarde voor de nieuw te bouwen woning op het perceel Helvoirtseweg 169 (Solakin). Voorgesteld wordt de tekst hier op aan te passen.

**Pag. 36, Bodemvondsten**

In de huidige tekst staat: "Gezien de middel hoge archeologische verwachtingswaarde.....". Hier is sprake van een typefout.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen: "Gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde.....".

**Pag. 38, Luchtkwaliteit**

In de huidige tekst staat: "Door het extern adviesbureau Cauberg Huygen wordt onderzoek ingesteld...". Dit duidt op een toekomstige situatie terwijl het onderzoek reeds is uitgevoerd.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen: "Door het extern adviesbureau Cauberg Huygen is onderzoek ingesteld...".

B. voor het overige het aangepaste bestemmingsplan VillaPark/Loonschaan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Voght  
in zijn openbare vergadering van 17 juni 2008.

de griffier,



drs. H.C. de Vries-Eijsbergen

de voorzitter,



R. J. van de Maarel

## Ontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan.

### Beoordeling van zienswijzen

#### Reparatieplan in de zin van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan is een reparatieplan in de zin van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het college van GS heeft op 29 mei 2007 besloten afgehele goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006, omdat de regeling met betrekking tot de bestemming Woondoelenden een ontwikkeling mogelijk maakte die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad niet is beoogd.

Daarnaast heeft het college van GS geconstateerd dat enkele andere onderdelen van het eerder vastgestelde bestemmingsplan in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening dan wel met het recht.

De gemeenteraad dient om deze reden binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarbij het besluit van het college van GS in acht wordt genomen.

#### Ingediende zienswijzen.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, vanaf 21 juni tot en met 1 augustus 2007, in het gemeentelijk informatiecentrum 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 20 juni 2007 en in het Klaverblad van 20 juni 2007. 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:

1. De heer P.J. van den Berg, Van Hoorwelingenplantsoen 7, 5263 EK Vught (mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Eikenlaan 28).
2. Mevrouw Van de Bogaert m.b.t. het perceel Eikenlaan 28 (mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Eikenlaan 28).
3. De heer mr. R.E. Wasmink, Holla Postman Van Leeuwen Advocaten, Postbus 396, 5201 AJ 's-Hertogenbosch, namens de heer A.C. van der Linden, Loonsebaan 127A te Vught (schriftelijke zienswijze).
4. De heer mr. S.J.F.M. Jurgens, Bremlaan 6, 5263 GT Vught, (schriftelijke en mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Helvoitsweg 160).
5. De heer A.C.I. Havenkamp, Boslaan 1, 5263 GW Vught en de heer M.E.G. van Erp, Boslaan 3, 5263 GW Vught (schriftelijke zienswijze).
6. De heer mr. drs. E.C.M. Wagenmakers, Loonsebaan 135, 5263 CM Vught (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Loonsebaan 135 en achterliggende percelen).
7. Lips Capital Group, Helvoitsweg 146-148, 5263 EH Vught (schriftelijke zienswijze).
8. Dobotex International BV, Postbus 332, 5201 AH 's-Hertogenbosch (schriftelijke zienswijze).

9. De heer B.J.W.V. Waayn, Oosenerstraat 6, 3361 VV Sliedrecht (schriftelijke zienswijze met betrekking tot een onbebouwde perceel achter het perceel Looschaan 187).

#### **Ontvankelijkheid.**

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

#### **Algemene uitgangspunten met betrekking tot de splitsing van bouwmogelijkheden.**

In het voorgedragde bestemmingsplan Villapark/Looschaan gelden de volgende uitgangspunten.

- \* uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan; bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd;
- \* geeft het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak, dan geeft het bestemmingsplan Villapark/Looschaan ook geen bouwvlak;
- \* een bouwvlak wordt niet verkregen door het splitsen van kavels; daar zijn de volgende redenen voor:
  - het in standhouden van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur en de oorspronkelijke openheid;
  - het in standhouden van de bestaande groenstructuur;
  - aan kavelsplitsing wordt door de gemeente consequent geen medewerking verleend in verband met precedentwerking voor andere verzoeken om kavelsplitsing.

#### **Splitsingsregeling in een "paraphplan".**

De raad heeft op 28 september 2006 een motie aangenomen voor het splitsen van kavels. De motie is door de raad breed ondersteund.

Aan de regeling voor deze splitsing van kavels dienen volgens de motie de volgende voorwaarden te worden verbonden:

- het karakter van de wijk of buurt, zoals beschreven in het bestemmingsplan, mag niet worden aangetast;
- splitsing is alleen mogelijk als de kavels en frontbreedtes minstens van dezelfde grootte zijn als de kavels van belendende percelen.

Naar aanleiding van deze motie van de raad heeft het college van B en W via zijn raadsinformatienotitie van 1 mei 2007 aangegeven mogelijkheden te zien voor een per locatie toegesloten regeling.

Tijdens de hoorzitting van raadscommissie 1 van 21 februari jl. zijn de zienswijzen behandeld die naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Villapark/Looschaan zijn ingekracht.

De behandeling van de zienswijzen gaf de raadscommissie aanleiding tot het verzoek aan het college van B en W de regeling voor het splitsen van kavels niet te beperken tot toekomstige bestemmingsplannen, doch het toepassingsbereik van de regeling uit te breiden tot de gehele bebouwde kom van Vught.

Wethouder Brands heeft de raad toegeregt dat het college van B en W binnen drie maanden na de commissievergadering van 21 februari 2008 met een voorstel zal komen met betrekking tot de toegesloten splitsingsregeling.

#### **Samenvatting en beoordeling zienswijzen.**

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en puntsgewijs weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn genoemd, niet zijn beoordeeld. Bij de inhoudelijke beoordeling zijn de volledige zienswijzen betrokken.

Per zienswijze is de reactie van het college van B en W gegeven.

1. **De heer P.J. van den Berg, Van Houwelingenplantsoen 7, 5263 EK Vught (mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Eikenlaan 28).**  
 Het perceel Eikenlaan 28 heeft de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is wettelijk mogelijk. Belanghebbende informeert naar de redenen waarom op dit perceel geen maximum aantal voegezane woningen per bouwvlak is aangegeven? De heer van de Berg verzoekt dit cijfer op te nemen op het betreffende perceel.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Volgens de omschrijving met betrekking tot de bestemming Dienstverlening is op dit perceel live bedrijfswooning mogelijk. Een offer op perceel Eikenlaan 28 is daarmee niet noodzakelijk, net zo min als bij andere vastgoedbestemmingen zoals bijvoorbeeld Heren of Datslaboedel.  
 Deze zienswijze geeft het college van B en W geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*
  
2. **Mevrouw Van de Bogaert m.b.a. het perceel Eikenlaan 28 (mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Eikenlaan 28).**  
 Mevrouw M. van de Bogaert, Rondel 10, 5404 PB Uden, wil het gebouw op perceel Eikenlaan 28 (bestemming Dienstverlening met bedrijfswooning) huren ten behoeve van een kinderdagverblijf.  
 Mevrouw van de Bogaert vraagt aan de gemeente toestemming het gebouw voor deze functie te gebruiken.  
*Reactie van het college van B en W:*  
*Een kinderdagverblijf past normaal binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Ook bij de bestemming Dienstverlening is echter sprake van het bedrijfsmatig verrichten van economische diensten aan derden.  
 Een kinderdagverblijf tussen bestaande woningen (aan de Baslaan) en tennispark Wuborn is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat in de feitelijke situatie ruimte aanwezig is voor het halen en brengen van kinderen. Bij een kinderdagverblijf is in de ochtend en 's avonds sprake van verkeersbewegingen in verband met het halen en brengen van kinderen. Dit betekent per saldo minder verkeersbewegingen dan in de huidige situatie (gymnastiekzaal en sporthal).  
 Om kosten terug te stellen dat de functie kinderdagverblijf binnen de bestemming Dienstverlening op het perceel Eikenlaan 28 toelaatbaar is, stelt het college van B en W aan op de plankaart op het perceel Eikenlaan 28 de aanduiding "kinderdagverblijf toegestaan" op te nemen, alvorens de mogelijkheid van een kinderdagverblijf in de doelendomsbeschrijving van artikel 9 (Dienstverlening) op te nemen.*
  
3. **De heer mr. R.E. Wannink, Holla Poelman Van Leeuwen Advocaten, Postbus 396, 5201 AJ 's-Hertogenbosch, namens de heer A.C. van der Linden, Loonschaan 127A te Vught (schriftelijke zienswijze).**  
 Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan betreft een reparatieplan ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, omdat tegen het plan algemene goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten. De kennisgeving aan belanghebbende van de tenuitragelagging van het ontwerp bestemmingsplan heeft belanghebbende in afschrift bijgevoegd (verwijzing naar productie 1; zie bijlage).  
 Omdat het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de grieven van belanghebbende niet is gewijzigd, wordt het bedenkingenschrift dat namens belanghebbende is ingediend op 4 december 2006 tegen het vastgestelde bestemmingsplan bijgevoegd (verwijzing naar productie 2; zie bijlage). De inhoud daarvan kan als hier herhaald en ingekast worden beschouwd.  
 In de gemeentelijke kennisgeving is aangegeven dat het bestemmingsplan een zogenaamd beheersplan is, bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen.  
 De mogelijkheid (welke ook indirect) een dakterras aan te brengen (waartover uitgebreid een situering is te vinden in het bedenkingenschrift is echter – immers in afwijking van het





voornworp van het huidige bestemmingsplan – een *normum*. Zulk is *volgens* belanghebbende *afbeelden* *aanwezen*.

*Bovendien zijn de voorwaarden van het verbod van een vrijstelling volgens belanghebbende* *aanwezige* *regulerend*. *Za wordt gezegd: "het stedenbouwkundig beeld ter plaats mag niet worden verstoord"*.

Beter is het te stellen: "Indien zulk stedenbouwkundig gezien *aanvaardbaar* is". Ook wordt gezegd: "er mogen geen onevenwichtig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan". Ook een dergelijke voorwaarde is *interdict*. Beter is het als voorwaarde op te nemen: "het woonmilieu mag niet worden aangetast". Dat geldt eveneens voor de laatste voorwaarde: "de waarden en belangen van derden mogen niet worden aangetast".

Het – onzindelijk – gebruik van daken en bijgebouwen voor een dakterras is immers voor omwonenden vaak storend en tast op ingrijpende wijze de privacy voor deze omwonenden aan. Door dergelijke zachte voorwaarden te stellen ontbreekt een efficiënt sturend instrument voor het gemeentebestuur om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Belanghebbende verzoekt primair af te zien van de vrijstellingsmogelijkheid een dakterras toe te laten en subsidair de voorwaarden sterker en haarder op te stellen.

*Reactie naar het oordeel van B en W:*

*Voor de behandeling van de vraag of het gebruik van een dak als dakterras op het perceel Loozeboos 127 is toegestaan, is een belang de uitspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch van 17 juli 2007, zaaknummer 06/2000, inzake de heer A.C. van der Linden tegen een college.*

*In dit geding is de vraag aan de orde geweest of door het gebruik van het platte dak als dakterras al dan niet in strijd is gehandeld met de planvoorschriften, omdat hierbij al dan niet sprake is van een tweede bouwlaag. Onder een bouwlaag wordt volgens het geldende bestemmingsplan Loozeboos Wist bereikende 1985 verstaan: "een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, welke niet inhoudt van de begane grond maar wel uitbouwing van de vloerenbepaling".*

*De rechtbank heeft overzagen dat het dakterras op het platte dak van de uitbouw weliswaar een doorlopend gedeelte van het (bouw)gebouw betreft maar dat deze niet aan de benaming wordt begrensd door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen. Hierdoor wordt volgens de rechtbank niet voldaan aan de definitie van het begrip "bouwlaag" in de planvoorschriften, zodat aldus geen sprake is van uitbreiding van de planvoorschriften.*

*Deze uitspraak is in een van belang omdat de definitie van het begrip "bouwlaag" in het bestemmingsplan Vildapark/Loozeboos ongevoelig is overgenomen.*

*Het spannen van een binnenspeelse mogelijkheid tot het overnemen van vrijstelling voor het toestaan van een dakterras op een plat dak is op basis van eengevoelige uitspraak van de rechtbank onjuist, omdat een beheersplan inhoudt is om de bestaande situatie e.g. uitbreidingsmogelijkheden niet te leggen. Daar aan deze mogelijkheid via binnenspeelse vrijstelling voorwaarden te verbinden wordt een feit van recht beperkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan rechtens, zonder voorwaarden, bestaat.*

*Op grond van deze recente rechterlijke uitspraak komt het oordeel van B en W tot de conclusie dat artikel 7, lid F, sub 9 (vrijstelling voor het toestaan van een dakterras op een plat dak) dient te worden gereviseerd.*

*Belanghebbende maakt, in verband met de vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een dakterras, bezwaar tegen de formulering van de voorwaarden, genoemd onder artikel 7, lid F, sub 9:*

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaats mag niet worden verstoord;*
- d. er mogen geen onevenwichtig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;*
- e. waarden en belangen van derden mogen niet onevenwichtig worden geschaad of kunnen worden geschaad.*

*Belanghebbende stelt voor deze voorwaarden als volgt te wijzigen:*

- a. indien zulk stedenbouwkundig aanvaardbaar is;*
- d. het woonmilieu mag niet worden aangetast;*
- e. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenwichtig worden aangetast.*

*Haard het college van B en W adverteert artikel 7, lid F, sub 9 te schrappen, gaat het college toch op dit onderdeel van de zwaartje in, omdat de genoemde onroerende ook onder andere vrijstellingsoepalingen als zodanig zijn genoemd.*

*Bij elke vrijstellingsoepaling is objectief aangegane tot welke groep van de bestemmingsplanovereenkomsten mag worden afgeweken. Bijzondere het college van B en W kan vrijstelling verlenen voor een langer dan de ingestate hoogte van een erfopbouw voor de naar de weg gekante overgang maar de hoogte mag nooit meer dan 2 meter bedragen.*

*Vaardat het college een besluit neemt over het al dan niet toelaten van vrijstelling dient een belangsoepaling plaats te vinden. Daarbij wordt n.a. gekeken naar de stadsomstandige situatie ter plaats, naar de gevolgen voor het woonmilieu en de waarden en belangen van derden.*

*Het afwegen van die belangen is een verantwoordelijkheid van het college en moet in ieder geval zijn ingewoening in overeenkomstige aanpak van genoemde belangen.*

*Ook in de grontrijple formulering, zoals door belanghebbende voorgesteld, is sprake van een behoudende voor het college. Wat stadsomstandige aanvaardbaar is, wanneer sprake is van aantasting van het woonmilieu of andere waarden en belangen van derden worden aangegane: het is aan het college van B en W om te beoordelen of hiervan in de gegeven situatie sprake is. Met de genoemde betrokken belangen dient zorgvuldig te worden omgegaan.*

*Het college van B en W adverteert deze zwaartje in dat kader dan ook overgevoerd te worden.*

**4. De heer mr. S.J.F.M. Jurgens, Breemlaan 6, 5263 GT Vught (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Helvoirtseweg 160).**

1. In zijn ontwerp bestemmingsplan van 15 augustus 2006 heeft het college van B en W in artikel 12, lid E voorzien in de mogelijkheid tot verplaatsing van het bouwvlak van perceel Helvoirtseweg 160 onder de voorwaarden – voor zover hier van belang en zakelijk weergegeven – dat het nieuwe bouwvlak wordt geplaatst in de voorgevelrooilijn aan de Helvoirtseweg en dat Rijkswaterstaat ter zake is gehoord en met verplaatsing van het bouwvlak in de vrijwaringszone kan instemmen.
2. Bij besluit van 28 september 2006 heeft de raad het voorgestelde lid E van artikel 12 overgenomen, met dien verstande echter, dat – voor zover hier van belang – werd voorzien in de mogelijkheid het bouwvlak te verplaatsen “doet het naar voren plaatsen van het bouwvlak, echter niet verder dan de op de plankaant aangegeven vrijwaringszone”. Van een motivering voor deze afwijking van het ontwerp heeft belanghebbende geen kennis genomen doch zij was wellicht gelegen in het feit dat goedkeuring van Rijkswaterstaat voor het bouwen binnen de vrijwaringszone niet te verwachten was, nu dat met betrekking tot perceel 158/160 was gescijnd. (Zie de samenvatting en beoordeling van zienswijzen van 15 augustus 2006, pagina 5, laatste acht regels).
3. Nadat aan het op 28 september 2006 vastgestelde bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten algemene goedkeuring werd onthouden heeft het college van B en W op 21 juni 2007 een nieuw ontwerp ter inzage gelegd. Daarin is in artikel 12, lid E – geheel in afwijking van de door de raad ontworpen regeling – wett als voorwaarde voor verplaatsing van het nieuwe bouwvlak bepaald, dat het nieuwe bouwvlak moet worden geplaatst tegen de voorgevelrooilijn aan de Helvoirtseweg. Er is geen motivering. Het lijkt een stap terug. Belanghebbende verzoekt het college van B en W de redactie van artikel 12, lid E wederom te wijzigen conform zijn besluit van 28 september 2006: niet verder dan tot de vrijwaringszone.

*Reactie van het college van B en W:*

*De zwaartje is niet meer actueel. De zwaartje heeft eenzijdig betrekking op een situatie die is gewijzigd bij de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Vildspark/Laanwilde in de raamstelselregulering van 21 februari 2008, en het tijden deze verandering door Debatix: gelede verzoek van*

wijziging van de bestemming Kantoor in Woondoelinden. In verband met het verzoek van Dobotic om via woonbestemming en het later vallen van de kantoorbestemming voor het perceel Helmerweg 160 leidt deze wijziging tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

De wijzigingen en moties met betrekking tot het perceel Helmerweg 160 hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming Kantoor op perceel Helmerweg 160 vervalt en is geïntegreerd in de bestemming Woondoelinden (de geldende bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Plan 1 in Oudeleken 1953).
- Naast het bestaande Jolikin is een nieuw bouwnetwerk aangelegd waaraan het hoofdgebouw voor een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. De situatie van dit bouwnetwerk valt niet onder de stien van het bestemmingsplan Vrijpark/Laanhuizen.

Om er zeker van te zijn dat de geluidbelasting op de omgeving van de nieuwe woning op perceel Helmerweg 160 op goed van de Wf geluidsniveaus aanvaardbare normen blijft, is een akoestisch onderzoek ingesteld door het bureau Coenberg-Heygen.

Daaruit is gebleken dat de maximum geluidbelasting op de omgeving van de nieuwe woning ligt tussen de maximaal te verwachten waarde van 63 dB en de maximumgrenswaarde van 48 dB. Het volgen van een lagere grenswaarde is daarom noodzakelijk gebleken.

Het college van B en W volgt deze procedure. Daar is naar gevraagd, dat het "lagen waardebesluit" door het college van B en W zal zijn vastgesteld waarbij de raad besluit over vaststelling van het bestemmingsplan Vrijpark/Laanhuizen.

Volgens de bepalingen van de Wf geluidsniveaus is het vaststellen van het lagere waardebesluit noodzakelijk mits het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5. **De heer A.C.I. Haverkamp, Boslaan 1, 5263 GW Vught en de heer M.E.G. van Erp, Boslaan 5, 5263 GW Vught (schriftelijke zienswijze).**

De zienswijze van belanghebbenden heeft betrekking op de wijziging van de bestemmingen "Horeca/doelinden" en "Woon/doelinden" in de bestemming "Verkeersdoelinden". Deze wijziging is op de plankaart aangebecht, ter hoogte van het kruispunt N65/Boslaan. Belanghebbenden zijn van mening dat hun belangen bij een goede toe- en afrit naar hun woningen ernstig worden geschaad.

De reden voor wijziging van het bestemmingsplan op dit punt is kennelijk mede ingegeven door het voornemen van de gemeente om voor de stoplichten van de kruising Boslaan/N65 het aantal opstelstroken te vergroten. Dat is uit raadsverslagen en publicaties gebleken.

Daarvoor is nodig dat het fietspad, dat nu langs de Boslaan naar het betreffende kruispunt loopt, wordt verwijderd, teneinde plaats te maken voor een extra opstelstrook. Als dat gebeurt, blijft er een zeer smal trottoir over. De routes naar hun woningen liggen bijna aan het kruispunt. Het is in de huidige situatie al niet gemakkelijk, met name met tijdens de spitsuren 's morgens en 's avonds, om die toert te bereiken of om eruit te vertrekken, maar dat wordt praktisch onmogelijk indien de ruimte die er nu voor hen is, geheel in beslag zal worden genomen door opstelstroken voor het stoplicht.

Dit probleem geldt niet alleen ingeval zij met de auto willen vertrekken of aankomen, maar evenzeer ingeval zij met de fiets willen vertrekken of aankomen: het fietspad verdwijnt immers. Daarnaast levert het aanleggen van meer opstelstroken gevaar op, zowel voor hen als voor voetgangers, voor wie maar een smal trottoir overblijft.

Doordat er extra opstelstroken komen, zal de intensiteit van het wachtende verkeer voor de stoplichten, en dus voor hun huizen, sterk toenemen, met alle gevolgen van lawaai-, stank- en fijnstof-overlast van dien.

Dit alles is voor hen niet aanvaardbaar. Daarnaast wordt met de bedoelde bestemming van de grond rond hun siniten en die van restaurant De Vier Kolommen ingegaan tegen het feitelijke gebruik dat al sinds meer dan dertig jaar van deze gronden wordt gemaakt, namelijk groenstrook. Het kan niet de bedoeling zijn om met een wijziging van het bestemmingsplan

het feitelijk gebruik van de gronden ongedaan te maken.

Het bevoordelt belanghebbenden overigens dat de gemeente over het voornemen om extra opstelruimte voor hun huizen aan te leggen nikt met hen heeft overlegd. Als men de situatie van hun huizen in egeenschouw zou hebben genomen, zou al meteen duidelijk zijn geweest dat dat voornemen van de gemeente onrealistisch is en voor belanghebbenden zal leiden tot een onaanvaardbare overlast in de vorm van onbereikbaarheid van onze huizen en van lawaai-, stank- en stofoverlast.

De gemeente motiveert de noodzaak van de aanleg van extra opstelruimte, en dus de wijziging van het bestemmingsplan, met de stelling dat zulks bevoordelijk is voor de doorstroming van het verkeer op de Boslaan, en uiteindelijk van het verkeer op de N65. De toestroom van verkeer naar de Boslaan zal worden veroorzaakt doordat de gemeente feitelijk alle toegangen naar de N65 vanuit de wijk Vught Noord, waarin de Boslaan is gelegen, zal gaan afsluiten. Tegen deze voorgenomen afsluitingen is en wordt uiteraard berispt aangevoerd, omdat de verkeersoverlast, en daarmee gebieds- en milieu- overlast voor belanghebbenden, als bewoners van de Boslaan, een onverantwoord zware belasting zal gaan betekenen. Het argument dat de doorstroming op de N65 bevoordeld zou worden, snijdt geen hout, omdat het verkeer op de N65 voldoende doorstroomt.

Nog daargelaten uiteraard dat het sinds meer dan dertig jaar feitelijk gebruik van de gronden een bestemming als bedoeld in het ontwerp bestemmingsplan in de weg staat.

Belanghebbenden verzoeken de raad het ontwerp bestemmingsplan op dit punt dan ook niet goed te keuren.

*Reactie van het college van B en W:*

*De wijzigingen op de plankaart zijn een gevolg van de feitelijke constatering, dat gemeentelijke gronden aan de Boslaan ten overvloede in gebruik zijn als twee respectievelijk toegang tot het aangrenzende restaurant. Het gaat om gronden die eerdere eigenaren van de gemeente zijn en die doel uitmaken van de fysieke ruimte, die de gemeente tot zijn beschikking heeft te hebben om deze ruimte op de meest doeltreffende wijze in te richten. De wijziging op de plankaart, als b (van de bestemmingen "Herengedruide" en "Woninggedruide" in "Verkeersgedruide"), is overigens om deze wijziging te formaliseren en niet om een juridische basis te creëren voor een verkeersmaatregel of een aanvullend verkeersmaatregel.*

*Het bestemmingsplan regelt het gebruik en niet de inrichting van de bestemming "Verkeersgedruide". De ruimtelijke inrichting aan ten behoeve van verkeersmaatregelen worden geregeld binnen de fysieke ruimte die de bestemming "Verkeersgedruide" binnen het bestemmingsplan geeft, bijvoorbijld om maatregelen te nemen ter bestrijding van de verkeersveiligheid.*

*In het bebouwingsplan Vullpark/Loonsebaan is uitgegaan van de bestaande verkeerssituatie van de verkeersruimte, zoals die is vastgelegd in het aangrenzende Verkeers- en Vervoerplan Vught.*

*Conclusie:*

- 1. De bestaande bestemmingswijziging heeft slechts betrekking op de eigendomsituatie in de fysieke ruimte van de bestemming "Verkeersgedruide".*
- 2. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en maakt niet het kader voor de inrichting van de bestemming "Verkeersgedruide".*

*Indien het wijziging van de inrichting van wegen wordt aangevraagd, zal deze wijziging onderwerp van inspectie zijn in het kader van de inspraakprocedures van de gemeente Vught. Dit is een afzonderlijke procedure die door de gemeente op de gebruikelijke wijze zal worden kenbaar gemaakt.*

*Het college van B en W adviseert deze wijziging aangevraagd te worden.*

- 6. De heer mr. drs. E.C.M. Wagemakers, Loonsebaan 135, 5263 CM Vught (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Loonsebaan 135 en achterliggende percelen).**

Belanghebbende licht zijn standpunt ten aanzien van het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan toe door te verwijzen naar het gestelde in zijn brief van 4 december 2006 gericht aan het college van G8 van Noord Brabant. Hij heeft de desbetreffende brief met

bijlagen in afschrift bij zijn zienswijze gevoegd en verzoekt de raad de inhoud van brief en bijlagen als herhaald en ingelaat te beschouwen (zie bijlagen).

*Reactie van het college van B en W:*

De heer Wijngaerters is eigenaar van een perceel aan de Middelstebaan (L3159), verbonden met het perceel Loosdrechtsebaan 135. Hij heeft bij het college van B en W verzocht om een bouwplan voor een zelfstandig woning op het perceel aan de Middelstebaan. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de afgeleverde van het college van de verzuch niet te kunnen. Belanghebbende doet een voorstel om een bouwplan op zijn perceel aan de Middelstebaan. Zijn tekening is bij de "Beoordeling van aanvragen" gevoegd. Belanghebbende verzoekt, onder verwijzing naar deze brief, het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te (doen) passen dat aan de inhoud en strekking van de zienswijze/bedenkingen zoals neergelegd in deze brief zo maximaal mogelijk tegemoet te komen.

Belanghebbende verzoekt van de verdere behandeling van zijn brief op de hoogte gehouden.

*Reactie van het college van B en W:*

Het college van B en W verwijst in de eerste plaats naar de algemene uitgangspunten naar de bouwvoorwaarden, zoals vermeld op de bladzijden 1 en 2 van deze Beoordeling van aanvragen.

Concreet gaat het om de vraag van belanghebbende het bebouwen van perceel 3159 leent de volgende gegevens op:

- het bestemmingsplan Plan 1 in Ouderloot 1953 gaf geen mogelijkheid tot bebouwing van perceel 3159; de bouwstrook aan de Middelstebaan werd bij het huidige perceel 3160; reeds ten tijde van het vaststellen van het Plan 1 in Ouderloot werd erover gesproken de bouwstrook langs de Middelstebaan zodanig te situeren, dat voldoende afstand zou blijven bestaan ten opzichte van de perceelgrens aan de achterzijde van de woningen aan de Loosdrechtsebaan; deze keuze werd vastgesteld in het rijwielbestemmingsplan Loosdrechtsebaan West-bereijning 1985, waarin aan de percelen 3160 en 3159 de bestemming Grasz is gegeven; het geldende bestemmingsplan leent geen bouwplan op perceel 3159; er is dus geen uitsluiting en in het bestemmingsplan Vrijpark/Loosdrechtsebaan een bouwplan op te zetten;
- kanssplicing is niet wettelijk in een situatie waarin sprake is van kans van ruïne afbreken, zoals aan de Loosdrechtsebaan; kanssplicing ter plaatse van ten huize gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- het isoleren van meergevoerde uitgangspunten ten behoeve van het kunnen van een individuele aanpak tot kanssplicing heeft precedentwerking naar andere verzoeken om kanssplicing, afwijkend van de wettelijke uitgangspunten;

De verwijzing naar de tegevoerde gegevens wijzingen op de percelen Middelstebaan 10, 12, 14 en 16 gaat mist. De woningen aan de Loosdrechtsebaan zijn opgericht onder regie van het Plan 1 in Ouderloot, als woningen in klasse D, met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 8 meter. De bedoelde woningen aan de Middelstebaan zijn opgericht onder regie van het bestemmingsplan Loosdrechtsebaan West-bereijning 1985, met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter. Het recht op het bouwen van deze woningen is rechtens gebouwd op basis van de geldende bestemmingsplannen.

De tekening van belanghebbende, met een afwijking van de denkbaar situering van een woning, past niet in de door het college van B en W gegeven planregie. De locatie ligt grotendeels in het gebied van de bestemming Woonwoningbouw dat inhoudelijk dient te blijven. Door de over tegevoerde meergevoerde aanbrengt de fysieke situatie van voldoende omvang, passend in de omgeving.

Het spreken van een bouwplan op de plaats waar gebouwd is een bestemming met meergevoerde uitgangspunten. Het creëren van een goede inrichting- of behoudensituatie in een woonomgeving aan huizen

geen reden zijn. Tegen het gebruik van grond als stortplaats voor teefstof kan handhaafd worden opgetreden.

In de motie van het CD.A is de uitpraak gedaan om - op basis van artikel 19 van de Wet op de Raadslijstige Ordening - instelling te maken van initiatieven van huiskamers binnen de bebouwd kam van Vught te kunnen plaatsen.

Daarvoor heeft de gemeenteraad geen uitpraak gedaan voor het starten van een instellingsprocedure voor het realiseren van een huiskamer in een individueel geval, noch besluiten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Villingpark/Loooschaan, anders dan in het artikel van het college van B en W. De spreuk van belanghebbende, dat de gemeenteraad in overige mate de wettelijke belanghebbende tot spreken van een huiskamer op perceel 3159 heeft willen besluiten, is daaraan onjuist.

#### Conclusie

1. De wettelijke belanghebbende, tot spreken van een huiskamer op perceel 3159, is in strijd met de algemene uitgangspunten volgens het bestemmingsplan Villingpark/Loooschaan een kantoorruimte te maken.
2. Bij recente toets van de wettelijke belanghebbende blijkt, dat een huiskamer op perceel 3159 niet wettelijk is, omdat deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan.
3. De motie van de gemeenteraad heeft niet tot doel of strekking tegenover te komen aan de wettelijke belanghebbende tot het realiseren van een huiskamer. Omwille van de noodzaak van 28 oktober 2006 en de regeling van het college van B en W van 23 april 2007, zoals vastgelegd in de raadsinformatiebrief van 1 mei 2007, zal een politievergadering worden opgenomen in de aanpak op te stellen bestemmingsplannen en niet in dit raadsplan.

Het college van B en W adviseert deze zienswijze aangevuld te verklaren.

7. **Lips Capital Group, Helvoirtseweg 146-148, 5263 EH Vught (schriftelijke zienswijze).** Belanghebbende, Kraayenstein Monumentzorg BV, onderdeel van Lips Capital Group, is eigenaar van het kasteel Kraayenstein. [www.kraayenstein.nl](http://www.kraayenstein.nl) [www.helvoirtseweg146.nl](http://www.helvoirtseweg146.nl) Na een grondige en kostbare renovatie, waarbij kwaliteit en authenticiteit voorop stonden, van zowel kasteel, koetshuis als landgoed, heeft Lips Capital Group zich eind 2005 op het landgoed Kraayenstein gevestigd. Lips Capital Group is een snel groeiend bedrijf dat zich richt op het beleggen in Nederlands en buitenlandse vastgoed. Momenteel zijn er ruim 40 mensen werkzaam, waarvan 15% woonachtig is in Vught. Door de enorme groei van het bedrijf heeft belanghebbende begin dit jaar moeten constateren onvoldoende werkplekken te hebben in de huidige twee panden op het landgoed. Belanghebbende heeft dringend behoefte aan uitbreiding van kantoorruimte. In een gesprek begin dit jaar met de gemeente is aangegeven dat er op grond van het huidige bestemmingsplan slechts zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze uitbreidingsmogelijkheden hebben wij serieus bekeken, echter gezien de kleinschaligheid biedt dit niet de oplossing die belanghebbende zoekt. In juni 2007 heeft belanghebbende op advies van de gemeente een bouwvergunning aangevraagd voor tijdelijke kantoorruimte. Deze procedure loopt nog. Nu belanghebbende van de gemeente vernomen heeft dat er een aangepast bestemmingsplan Villingpark-Loooschaan ter inzage ligt wil hij van de gelegenheid gebruik maken om zijn zienswijze o.p. zijn verzoek in dienen om hem toe te staan buiten het bestaande bouwvlak extra kantoorruimte te creëren en het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het volgende spreekt daarbij een rol:
  - Lips Capital Group biedt werkgelegenheid aan in Vught. 15% Van de werknemers woont in Vught.

- Door uitbreiding van kantoorruimte toe te staan kan Lips Capital Group als geheel gevestigd blijven in Vught;
- Lips Capital Group heeft aangevoerd in staat te zijn om kasteel inclusief landgoed in stijl te renoveren. Dit moet de gemeente Vught ook goed doen.
- De nieuwbouw zal gerealiseerd worden rekening houdend met huidige stijl/keuzen van panden/landgoed.
- De nieuwbouw dient uiteraard voor Lips Capital Group voldoende ruimte te bieden om door te kunnen groeien op deze locatie.

Belanghebbende verzocht de gemeente zijn zienswijze in behandeling te nemen en hem op de hoogte te houden van de voortgang.

*Raads van het college van B en W:*

*De zienswijze van belanghebbende heeft geen betrekking op een bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan. Belanghebbende verzoekt het ontwerp bestemmingsplannen zodanig te wijzigen, dat de mogelijkheid ontstaat voor uitbreiding van Villa Crispstein of realisering van woonwonen.*

*Het ontwerp bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan is een reparatieplan en artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze reparatie is noodzakelijk omdat het college van Gedeputeerde Staten bij besluit van 29 mei 2007 heeft besloten algeheel grondverval te verkondigen aan het bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan, dat op 28 september 2006 door de raad is vastgesteld. De procedure in verband met de reparatie van het vastgestelde bestemmingsplan is gestopt met instandhouding van het ontwerp bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan, omdat in het ontwerp bestemmingsplan geen structurele wijzigingen zijn aangebracht in relatie met het bestemmingsplan dat op 28 september 2006 is vastgesteld. Villa Crispstein is een rijksmonument. De villa heeft een parkeerterrein aanrijding. Recent zijn linos in de greep van de villa drie arboree villa's in een hovenplan gerealiseerd.*

*Uitbreiding van de bestaande villa/realisatie van woonwonen kan een grote impact hebben op de kwaliteit van de villa in omgeving. Het college van B en W is van mening dat een dergelijk uitbreidings- of woonwonenplan een structurele wijziging betreft die op zijn eigen merits moet worden beoordeeld. Van een dergelijke wijziging is een afzonderlijk bestemmingsplan of een wijzigingsprocedure (artikel 19, lid 1 WRO) noodzakelijk, met een daaraan doel uitnodigende openbare voorbereidingsprocedure.*

*Overtuigen zijn in het ontwerp bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan twee wijzigingen aangebracht:*

- *door de bestaande hovenplaten Helvoitsweg 146 en 148 in op de plaats van een hovenwonen aangegeven, waarheen bijvoeren wegen worden aangelegd, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
- *op de plaats van twee linos de bestemming "Park" de bestaande parkeerplaatsen bestemd als Kadeur (achtertuin).*

*Het college van B en W adviseert het verzoek van belanghebbende tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan Vildspark/Laanschaan af te wijzen.*

**8. Dobotex International BV, Postbus 332, 5201 AH 's-Hertogenbosch (schriftelijke zienswijze).**

Belanghebbende heeft in haar zienswijze aangegeven aan plannen te hebben zijn hoofdkantoor op het perceel van het Solkinterrein aan de Helvoitsweg 160 te Vught te vestigen. Belanghebbende heeft het college van B en W verzocht om medewerking aan de bouw van een nieuwbouwplan op perceel Helvoitsweg 160 via een vrijstellingsprocedure en artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de mondeling toelichting heeft Dobotex aangegeven de kantoorbestemming te willen wijzigen in een woonbestemming en naast het bestaande pand Solkin een 2<sup>e</sup> woning te willen realiseren als compensatie voor het verlies van de kantoorbestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel Helvoitsweg 160. Dobotex International BV heeft namelijk kennis genomen van de waerheid die in de omgeving van Solkin is gezeten tegen het nieuwbouwplan voor Solkin. Door de reconstructie van de rijksweg N65, die zich thans in een vergruordend stadium bevindt, lijkt een verkeersinname ontstaan waarmee noch Dobotex noch de omwonenden gelukkig zijn. De gemeente heeft voor het nieuwbouwplan van Solkin een



artikel 15a WRC-procedure in gang gezet. Indien vorenstaande in het bestemmingsplan is verwerkt zal DeBosch de bouw aanvraag voor het kantoor in te trekken.

*Reactie aan het college van B en W:*

*Het wijzigen van de kantoorbestemming in een woonbestemming past in een reparatieplan, omdat Salskie nog steeds een woonbestemming heeft (met een wijziging uit 1981 naar een gedeeltelijke kantoorbestemming). De viraanwijze en reactie met betrekking tot het perceel Helwiltweg 160 hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:*

- *De bestemming Kerkhof op perceel Helwiltweg 160 wordt nu in gang gezet in de bestemming Woondoeleinden (de geldende bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Plan 1 in Onderdeel 1933).*
- *Naast het bestaande Salskie is een nieuw bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw naar een nieuwe woning kan worden gerealiseerd, als compensatie voor het verlies van de bestemming Kerkhof. De uitvoering van dit bouwvlak is in overeenstemming met de systematiek van het bestemmingsplan Villapark/Laanbaan.*

**9. De heer R.J.W.V. Wannyn, Oosterstraat 6, 3361 VV Sliedrecht (schriftelijke zienswijze met betrekking tot een onbebouwde perceel achter het perceel Loonsebaan 187).**

Belanghebbende is eigenaar van het perceel gemeente Vught, sectie E, nummer 3706, gelegen aan de Kolonel Thomssonlaan 2, naast 2B, in het bestemmingsplangebied. Op de bij het Bestemmingsplan behorende Plankaart Vgh 0304 blad 1 (Villapark) d.d. 6 juni 2007, is aangegeven dat alle percelen langs de Kolonel Thomssonlaan en aanliggende straten de bestemming Woondoeleinden. Voor de percelen is een bouwvlak en een bijbouwvlak aangegeven, dit echter met uitzondering van perceel 3706.

Binnen de behoudingsvoorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen bemerking kunnen vinden voor bebouwing van het perceel. Met betrekking tot de gebiedbelasting daarnaar is specifiek onderzoek gedaan. Dit in laatste instantie door het adviesbureau dat ook voor de gemeente in het kader van het bestemmingsplan onderzoek heeft gedaan. Eveneens is op grond van eerder onderzoek vastgesteld dat binnen de regelgeving bebouwing van het perceel mogelijk is.

Graag wordt belanghebbende in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze nader toe te lichten. Dit met als beoogd resultaat dat ook voor het hiervoor bedoelde perceel bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan worden opgenomen, zoals deze ook in het verleden hebben bestaan.

Belanghebbende heeft zijn zienswijze ingediend namens de Ervan A.L.P. Wannyn.

*Reactie aan het college van B en W:*

*Het college van B en W verwijst in de eerste plaats naar de algemene uitgangspunten naar de bebouwingmogelijkheden, zoals vermeld op de bladzijden 1 en 2 van deze Besluiting van openwijzen. De belangrijkste bebouwing naar bebouwing van perceel 3706 is het verkrijgen van een bouwvlak op basis van het geldende bestemmingsplan. De tweede bebouwing naar bebouwing van dit perceel heeft te maken met de gebiedbelasting ter plaatse.*

*Het perceel ligt ingesloten tussen twee drukke wegen (Baarlan en Laanbaan) en de spoorlijn Drie Raach-Tilburg. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de ruisniveauwaarden voor wegverkeerslawaai en spoorwagelawaai worden overschreden. Het college van B en W is niet bereid een hoger waarborgvoedende te nemen, omdat de locatie vanzelf een ongebruikt perceel is en het niet aanvaardbaar is.*

*Bovendien ligt tenzij het betreffende perceel en de openbare weg gemeentelijke grond met de functie van speelruimte. Om de nieuwe woning te kunnen realiseren zal beschikt moeten worden over een deel van de gemeente-eigendom. Gelet op de functie van het speelruimte en het collegestandpunt ten aanzien van bebouwing ter plaatse is het college niet bereid deze grond voor ontlasting beschikbaar te stellen.*

*Bijkant een notitie van 22 april 1997, van Priesen en Bax, Raadgevende ingenieurs BV, is in opdracht van de heer A. Wannyn onderzoek verricht naar de gebiedbelasting op het perceel aan de Loonsebaan achter*



perceel nummer 187. Er is geroch aan de geluidbelasting voor wegverkeer (ten gevolge van wegverkeer op de Beelste en wegverkeer op de Loosdrechtse; meetwaarde 50 dB(A) en ruisverkeer (meetwaarde 60 dB(A)) In alle gevallen is de meetwaarde overschreden. Conclusie van het bureau: voor beide wegen moet een procedure voor ontlasting van de meetwaarde worden gevolgd. Voor het ruisverkeer is ontlasting van de meetwaarde niet mogelijk.

Bijkans een brief van 25 januari 2000, van Cantory-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV, is dezelfde situatie behandeld aan de hand van actuele met- en regelgeving, o.a. met verwijzing naar het begrip "grens" in de Wet geluidhinder. Een schiedingsconstructie zonder te spreken delen wordt niet langer als grens aangemerkt. Door deze wijziging is het mogelijk om op plaatsen waar de maximale grenswaarden worden overschreden toch nieuwe woningen te bouwen.

Volgens het bureau dienen ook in dit geval aan het schiedingsorgaan architectonische en landschappelijke maatregelen te worden gesteld. Van toetsing van een schiedingsorgaan, gevolgd door een akkoord met de gemeente, is geen sprake geweest. Dat was ook niet meer wettelijk, omdat het college van B en W bij brief van 13 maart 2001 aan de heer Waxepa hebben bericht niet terug te willen komen op de beslissing van 22 oktober 1997, mede om de wijziging van de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan Vildpark-Loosdrecht is een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande situatie het uitgangspunt is. Niet wordt teruggegaan in nieuwe huizen. Met uitzondering van de discussie omtrent het perceel Heuvelweg 160.

Het college van B en W acht deze verwijzing ongegrond te verklaren.

**Advies.**

Wij adviseren u te besluiten conform het conceptbesluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Vildpark/Loosdrecht is gevoegd.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 15 april 2008.

Mij bekend,  
De secretaris,



mr. Drs. A.P.M. ter Voert



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

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

GEMEENTE VUGHT

Werkproces: W07-05914

ontv.: 26 JAN, 2009

Post in nr.: Ruimte/WC/W07-05914/uit/08-21376

afd.: Ruimte

Ruimte

VERZONDEN 23 JAN. 2009

**Onderwerp**

Bestemmingsplan "Villapark Loonsebaan"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 17 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan " Villapark Loonsebaan" hebben wij heden goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Datum**

20 januari 2009

**Ons kenmerk**

1435897/1485950

**Uw kenmerk**

Ruimte/WC/W07-05914/uit/08-21376

**Contactpersoon**

K. van der Velden

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 87 31

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

diversen

**E-mail**

Kvdvelden@brabant.nl

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

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

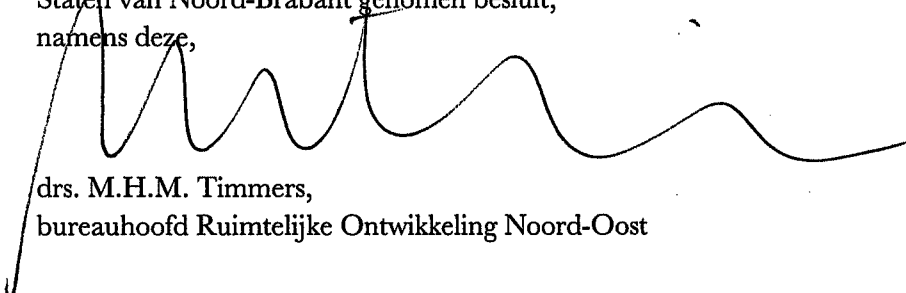
**Datum**

20 januari 2009

**Ons kenmerk**

1435897/1485950

Overeenkomstig het door Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,  
namens deze,



drs. M.H.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

## Besluit

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

VERZONDEN 23 JAN. 2009

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan

**Nummer**

1435897

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Beslissing** van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 20 januari 2009 nummer 1435897, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan" van de gemeente Vught

*1. Behandelingsprocedure*

- 1.1 De raad van de gemeente Vught heeft op dinsdag 17 juni 2008 het bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan" gewijzigd vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 28 juli 2008, die wij op 28 juli 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 14 januari 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

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

1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

**Nummer**  
1435897

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1.5.1 Familie L. Hurkmans, Loonsebaan 19, 5261 AV Vught

1.5.2 R.J.W.V. Wannyn, Oosterstraat 6, 3361 VV Sliedrecht

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

## 2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij hieraan getoetst.

Voorts is de onderhavige locatie vervat in het Uitwerkingsplan Waalboss 2004. In dit plan heeft het Villapark/Loonsebaan een aanduiding Stedelijk Beheer en intensivering. Het bestemmingsplan dat conserverend van aard is en in hoofdzaak bestaande (woon)functies vast legt, past hier binnen en raakt geen provinciale belangen.

Het plan heeft al eerder ter goedkeuring bij ons voorgelegen. Bij ons besluit tot onthouding van algehele goedkeuring d.d. 29 mei 2007, werd aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan in strijd werd geacht met een goede ruimtelijke ordeningen dan wel met het recht. De gemeente heeft het bestemmingsplan hierop aangepast.

De betreffende aanpassingen, evenals de aanpassingen die naar aanleiding van zienswijzen zijn aangebracht, hebben wij beoordeeld. Naar aanleiding daarvan hebben wij geconstateerd dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid en geen aanleiding meer geeft tot het plaatsen van opmerkingen.

**Nummer**  
1435897

### 3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

#### 3.1 *Bedenkingen van Familie L. Hurkmans*

##### *Samenvatting*

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de opgenomen bestemming Wu (uitwerking woningbouw) zoals opgenomen op het huidige speelveld gelegen tussen de flat Eikendonk en de appartementen aan de Heun. Reclamanten voeren aan dat er geen andere speelveldjes in de wijde omgeving zijn. Reclamanten verzoeken dan ook de huidige groenbestemming te behouden.

##### *Beoordeling*

Deze locatie waarop de bedenking betrekking heeft, is niet gelegen in het onderhavige plangebied. Ook het perceel van reclamanten zelf, Loonsebaan 19 ligt buiten het plangebied. Reclamanten hebben derhalve geen belang bij onderhavig bestemmingsplan.

Reclamanten worden niet-ontvankelijk verklaard.

#### 3.2 *Bedenkingen van R. J. W. V. Wannyn namens de erven Wannyn*

##### *Samenvatting*

Reclamanten verzoeken mogelijkheid voor het oprichten van een woning aan de Kolonel Thomsonlaan naast de woning aan de Kolonel Thomsonlaan 2b. Naar mening van reclamanten hebben alle onderzoeken aangetoond dat er geen belemmeringen meer zijn voor het toestaan van deze woning. Hij is van mening dat, na het doorlopen afstemmingsproces, de gemeente in redelijkheid tot opname van de bouwtitel had moeten overgaan.

*Beoordeling*

**Nummer**  
1435897

De gemeente heeft het verzoek om inbreiding afgewezen onder verwijzing naar het voorgaande bestemmingsplan Plan I in Onderdelen van 1953, waarin op de locatie evenmin een bouwmogelijkheid bestond. De gemeente ziet om die reden geen noodzaak om deze bouwtitel alsnog op te nemen in onderhavig plan.

N.a.v. eerdere verzoeken is de mogelijkheid en wenselijkheid hiertoe onderzocht. Behalve ruimtelijke afwegingen (afstand t.o.v. perceelsgrens van achterzijde van woningen aan de Loonsebaan, het verlies van een naastgelegen speelterrein en de ongewenstheid van een extra ontsluiting) hebben hierbij ook andere, waaronder milieuhygiënische aspecten (voornamelijk geluidhinder) geleid tot afwijzing van het verzoek. Ten behoeve van de inbreidingslocatie is een hogere grenswaarde vanwege zowel weg- als spoorweglawaai vereist; de gemeente wenst niet mee te werken aan deze procedure.

Naar aanleiding van de door gemeente aangeleverde stukken hebben wij vastgesteld dat in het Plan I in Onderdelen van 1953 op onderhavige locatie geen bouwrechten aanwezig waren. Reclamant kan naar aanleiding daarvan derhalve geen aanspraak op opname van de bouwtitel maken. Gelet op het voorgaande kunnen wij met het gemeentelijk standpunt om geen bouwmogelijkheid ter plaatse op te nemen zoals vervat in het ambtsbericht van 2 oktober, instemmen.

De bedenkingen worden ongegrond verklaard.

4. *Bestlissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

**Besluiten:**

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan" gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Vught op 17 juni 2008;
- 4.2 - Reclamant onder 3.1. niet ontvankelijk te verklaren en de bedenkingen van reclamant onder 3.2. ongegrond te verklaren.



5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

**Nummer**  
1435897

- de raad van de gemeente Vught;
- degenen die bedenkingen hebben ingebracht;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 20 januari 2009.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,  
namens deze,



drs. MH.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

## Uitspraken

ZAAKNUMMER	200902206/1/R2	
DATUM VAN UITSpraak	woensdag 17 maart 2010	
TEGEN	het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant	
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig	
RECHTSGEBIED	Kamer 1 - RO - Noord-Brabant	

200902206/1/R2.  
Datum uitspraak: 17 maart 2010

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellanten], wonend te [woonplaatsen]

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,  
verweerder.

### 1. Procesverloop

Bij besluit van 20 januari 2009, kenmerk 1435897, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente vught (hierna: de raad) bij besluit van 17 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Villapark/Loonsebaan".

Tegen dit besluit hebben [appellanten] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 31 maart 2009, beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellanten] hebben een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 februari 2010, waar [gemachtigde] is verschenen. Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door P.M. van der Elst en W.J.F.M. Croonen, beiden werkzaam bij de gemeente, als partij gehoord.

### 2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het college rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad

uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan voorziet in een actualisering van 10 oudere bestemmingsplannen van de gemeente **vught**.

2.3. Het beroep van [appellanten] richt zich tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden (W)", dat betrekking heeft op het perceel aan de [locatie], sectie [...],

nr. 3706, (hierna: het perceel). Zij wensen voor dit perceel een bouwvlak, zodat ter plaatse een woning kan worden gebouwd.

2.4. [appellanten] betogen dat zij, gelet op hun schriftelijke verzoek daartoe, door het college hadden moeten worden gehoord.

2.4.1. Blijkens de openbare kennisgeving van het vastgestelde plan is gelegenheid geboden schriftelijk of mondeling bedenkingen naar voren te brengen bij het college. Sinds de hoorplicht die destijds was vervat in artikel 27, derde lid, van de WRO per 1 juli 2005 is komen te vervallen, vloeit uit de WRO, de Awb noch enige andere wettelijke bepaling de verplichting voort om degenen die bedenkingen hebben ingebracht in de gelegenheid te stellen een mondelinge toelichting te geven. Evenmin is gebleken van bijzondere omstandigheden die het college ertoe hadden moeten brengen om niettemin in dit geval uit zorgvuldigheidsoverwegingen tot het horen over te gaan.

2.5. [appellanten] voeren aan dat het college bij de beoordeling van hun bedenkingen ten onrechte heeft volstaan met het instemmen met het standpunt van de raad, dat is verwoord in een ambtsbericht van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **vught** van 2 oktober 2008 (hierna: het ambtsbericht).

[appellanten] voeren verder aan dat het college zich baseert op een standpunt van de raad dat volgens hen bij de politieke behandeling van het plan onhoudbaar is gebleken. Zo is er naar hun mening geen belemmering meer voor een bouwvlak op het perceel op grond van de Wet geluidhinder, indien bij de bouw van de woning rekening wordt gehouden met die wet. Bovendien is geen sprake van een speeltuinvoorziening en is er al een uitrit aanwezig voor het perceel. Het argument dat er voldoende afstand tot de perceelsgrens aan de achterzijde van de woningen aan de Loonsebaan dient te worden aangehouden, achten zij ten slotte niet valide gezien de diepte van het aangrenzende perceel.

2.5.1. Het college kan instemmen met het standpunt uit het ambtsbericht dat, nu het perceel onder het vorige plan geen bouwvlak had, er geen noodzaak is om hier nu wel in te voorzien. Daarbij overweegt het college dat reeds in een eerder stadium onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid en wenselijkheid van een bouwvlak op het perceel.

2.5.2. Dat het standpunt van de raad bij de politieke behandeling onhoudbaar zou zijn gebleken, kan de Afdeling niet bij de onderhavige beoordeling betrekken, nu dit niet volgt uit het aan het plan ten grondslag liggende vaststellingsbesluit van de raad.

Het ambtsbericht bevat een reactie op de bedenkingen van [appellanten] . Het instemmen met het standpunt van de raad leidt niet op voorhand tot de conclusie dat het college zich niet, mede naar aanleiding van de door [appellanten] ingebrachte bedenkingen, een eigen oordeel heeft gevormd omtrent hetgeen een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening vereist.

Bij de vaststelling van het plan komt de raad een grote mate van beleidsvrijheid toe. Het

uitgangspunt van de raad bij dit plan is dat geen nieuwe bouwvlakken worden toegekend en dat daarvoor bepalend is of in het vorige plan, in dit geval Plan I in Onderdelen 1953, een bouwvlak was toegekend. Voorts heeft de raad benadrukt dat toekenning van een bouwvlak voor het perceel leidt tot verstoring van de ruime opzet van de wijk en dat het een precedent kan scheppen. Verder zijn er sinds de bouw van de wijk geen wezenlijke veranderingen in de opzet hiervan geweest. Weliswaar is er ter plaatse een mogelijke ontsluiting/uitrit en is ter zitting gebleken dat er geen speeltuinvoorzieningen aanwezig zijn, maar dit leidt gelet op het voorgaande niet tot het oordeel dat de raad wel een bouwvlak had moeten toekennen. Ook de afstand tot de perceelsgrens aan de achterzijde van de andere woningen is gelet hierop niet doorslaggevend.

Gelet op het voorgaande heeft het college in redelijkheid in zoverre kunnen instemmen met het plan en de keuzes die de raad daarin heeft gemaakt.

2.6. De conclusie is dat hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

### 3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Troost, ambtenaar van Staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen w.g. Troost  
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 17 maart 2010

234-605.