

BESTEMMINGSPLAN VIJVERHOF

RUIMTE

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
Datum	15 november 2005
Status	vastgesteld door de Raad



bureau van ekerk bv
stedenbouwkundigen

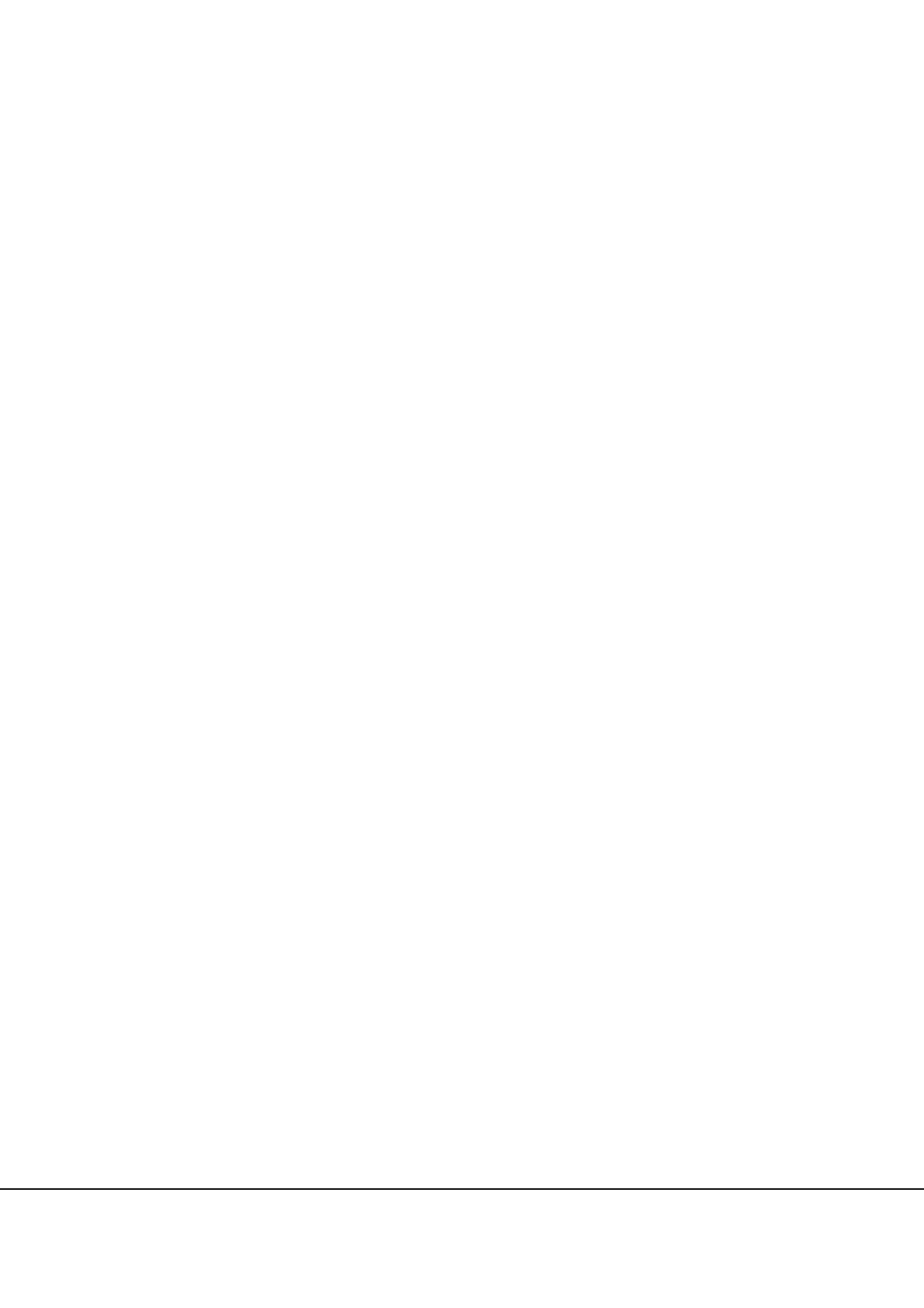
toelichting
en
voorschriften

bijlage:
plankaart



status:
vastgesteld
door de Raad

Bakel,
15 november 2005



Inhoud

Inleiding

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

Beleidskader Rijk

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling	3
Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.	3
Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.	4
Vogel- en habitatrichtlijn.	4

Beleidskader provincie en regio

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

Beleidskader gemeente

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

Huidige situatie.

Stedenbouwkundige structuur.	15
Groenstructuur.	18
Verkeers- en vervoerstructuur.	22
Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.	24
Voorzieningenstructuur.	25
Vooroverleg met Waterschap De Dommel	26
Waterplan.	27
Waterhuishouding.	28
Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.	29
Verbetering waterhuishouding.	30
Wet geluidhinder.	30

Aanvraag hogere grenswaarden.	31
Bodemvondsten.	32
Bodemonderzoek.	33
Luchtkwaliteit.	33
Hinder als gevolg van bedrijvigheid.	35
Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	36

Toekomstige situatie

Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	38
Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit voor hoofd- en bijbouwen.	39
Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.	41
Verbeteringen.	43
Ontwikkeling woonzorgcentrum Vught Zuid	43
Overige ontwikkelingen.	44
Planwijziging.	44
Overzicht planwijzigingen.	45
Uitvoering.	46
Handhaving	46

Toelichting op de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid

De aanleiding	47
Provinciaal beleid	47
Gemeentelijk beleid	47
Zorgvisie	48
De locatie keuze	49
De huidige situatie	50
De aanwezige monumentale, archeologische en cultuurhistorische waarden	52
De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan	54
Indeling verpleeg- en verzorgingsgebouw	58
Behoeftte aan aanleunwoningen	58
De aanleunwoningen	58
De landschappelijke inpassing	59
Verkeersaspecten	60
Sectorale aspecten	63
De juridische doorvertaling	69

Toelichting op het gemeentelijk beleid

Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.	70
Wonen.	70
Wonen en mantelzorg	72
Bedrijven.	73
Overige bestemmingen.	73
Park, water en groen.	74
Functionele zaken.	74
Stedenbouwkundig beeld.	75
Nadere eisen ter verbetering.	75
Tot slot.	75

Toelichting op de voorschriften

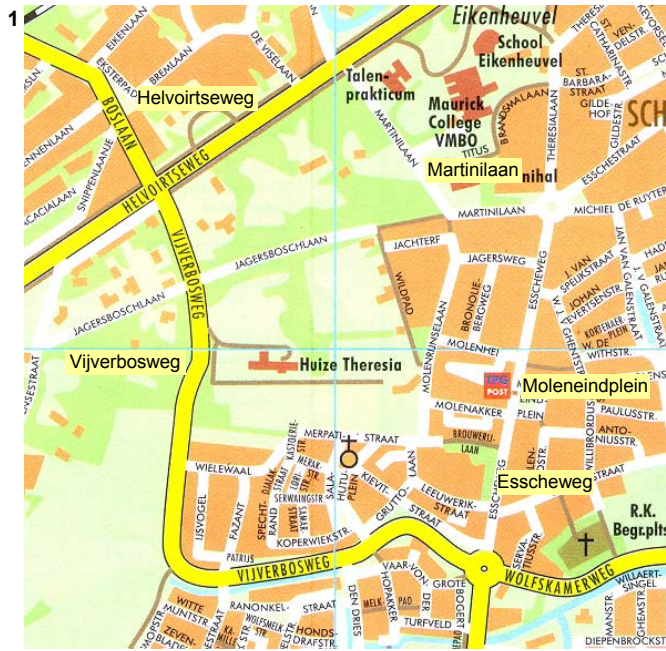
Algemeen.	76
Artikelsgewijs.	76
Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.	77
De kleur op de plankaart, het belangrijkste.	77
Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.	77
Bouwmogelijkheden en vergunningen.	78
Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.	79
Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.	79
Kijken op de plankaart.	80
Bijlagen bij de voorschriften	81

Haalbaarheid.

De financiële haalbaarheid	82
Maatschappelijke haalbaarheid	83

Procedure.

De te volgen procedure.	85
Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.	86
Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel	86
Uitkomsten vooroverleg	87
Inspraak bestemmingsplan	105
Inspraak ontwerpplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing woonzorgcentrum	
Vught Zuid	121
Vaststelling	141

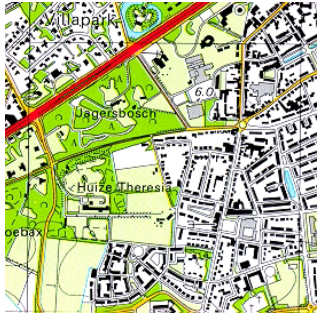


Straatnamen Vijverhof

Bronoliebergweg	Martinilaan
Brouwerijlaan	Merakstraat
Djalakstraat	Merpatistraat
Esscheweg	Molenakker
Fazant	Moleneindplein
Gruttolaan	Molenhei
Helvoirtseweg	Molenrijnselaan
IJsvogel	Patrijs
Jachterf	Salahutuplein
Jagersboschlaan	Samarstraat
Jagersweg	Seriwangstraat
Kastoerstraat	Spechtrand
Kievitstraat	Vijverbosweg
Koperwiekstraat	Wielewaal
Leeuwerikstraat	Wildpad
Loristraat	

1 straatnamenkaart
Vijverhof

Inleiding



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

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



Ligging en begrenzing van het plangebied.

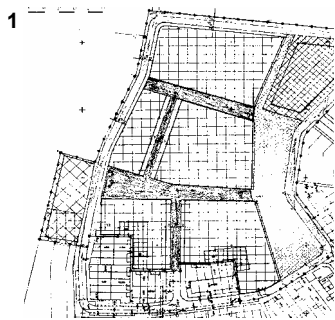
Het plangebied Vijverhof ligt aan de westkant van Vught en wordt begrensd door de rijksweg Tilburg - 's-hertogenbosch (N65), de Vijverbosweg, de Esscheweg en de Martinilaan.

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. Rijkswaterstaat (N65) ziet liever haar eigendom in één bestemmingsplan opgenomen, hetgeen is gerespecteerd.

De omvang van het plangebied is gekozen op grond van ruimtelijke herkenbaarheid en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan zelf. Per plangebied moeten samenhangende problematiek en overzichtelijk kaartmateriaal het gebruiksgemak voor burgers en gemeente bevorderen. Het bestemmingsplan Vijver-

- 1 huidige situatie
- 2 N65
tevens plangrens
- 3 Martinilaan
tevens plangrens
- 4 Esscheweg
tevens plangrens
- 5 Vijverbosweg
tevens plangrens





hof beslaat meerdere oude bestemmingsplangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.

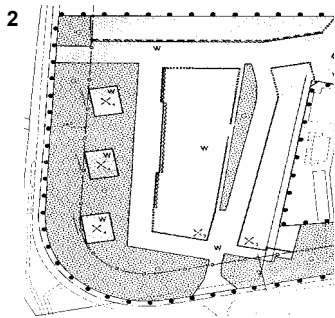
Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Vijverhof.

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

- Vijverhof, herziening 1986, juli 1987;
- Villa Vijverhof 1993, feb 1993;
- Vijverhof, dec 1996;

en gedeelten van:

- Moleneindplein west nov 1974;
- Vijverhof, okt 1977;
- Vijverhof, herziening 1982, aug 1984;
- Moleneindplein, sep 1987.



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

Het thans voorliggende plan is het tweede 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.

- 1 Vijverhof herziening 1986
- 2 Vijverhof
- 3 (detail) nieuw bp
Vijverhof

Juridische planvorm.

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

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



Beleidskader Rijk

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

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.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor Vught. 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 Vijverhof is reden genoeg daarop in te zoomen bij de planvorming en bij de gewenste beeldkwaliteit, zoals tot uitdrukking komt in de Welstandsnota (vastgesteld door de Raad, d.d. 24 juni 2004).

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020.

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

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

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



1



2

1 nota Ruimte

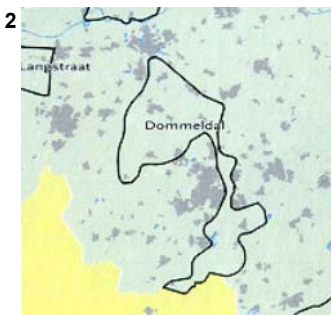
2 NVVP





Nota Belvedere c.q. Verdrag van Malta.

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



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



Al lezende wordt duidelijk dat het respecteren van fysieke dragers van de historie van groot belang is, niet alleen voor zover in de bodem aanwezig, maar ook qua instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van dit moment. Daarbij komen voor Vught de ligging (en het ontstaan) aan de Dommel, de landgoederen en de militaire geschiedenis (lunetten) in beeld. Kijkende naar Vijverhof zijn er ook aanknopingspunten, zoals Vijverhof (landhuis met koetshuis) zijnde een Rijksmonument en het Park rond huize Theresia.

- 1 nota Belvedere
- 2 Dommeldal
- 3 laanbeplanting (park)
huize Theresia

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 bebouwing op de weilanden achter huize Theresia. Logischerwijze is een plangebied als Vijverhof niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in inrichtingsplannen.



Beleidskader provincie en regio

Streekplan Noord-Brabant 2002.

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

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

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

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

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant, gelet op de directe aansluiting ervan aan het plangebied. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een RLNE gebied.

Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.

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



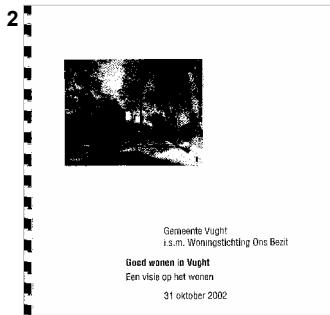
- 1 Streekplan Noord-Brabant
- 2 ruimtelijke hoofdstructuur
- 3 RNLE (Regionale Natuur- en Landschapseenheid)





Gemeentelijk structuurplan.

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



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 bedrijfsbeëindiging.

3

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

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

- 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.

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

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

De woningbouwvereniging Ons Bezit heeft, gelet op onder andere haar eigendommen in de omgeving van Salahutuplein, Meratistraat, Merakstraat, Loristraat, Geriwangstraat en Koperwiekstraat een belangrijke beleidstaak in deze, om voor passende huisvesting te zorgen.

- 1 luchtfoto
huurwoningcomplexen
- 2 sfeerbeeld Vijverhof





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

In het gebied Vijverhof vertoont de bebouwing een grote verscheidenheid. Herstructurering, conform de visie op wonen is, voorlopig nog niet aan de orde. Alleen het complex huurwoningen rond het Salahutplein maakt een verwaarloosde indruk. Dit betekent het exterieur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Een revitaliseringproces (in overleg met de bewoners) vindt momenteel plaats. Het bestemmingsplan biedt juridisch alle ruimte voor deze verbetering.

Het beheer en de exploitatie van huurwoningbouwcomplexen ligt bij de toegelaten instellingen (woningbouwvereniging). Het beleid ten aanzien van de zich in Vijverhof bevindende 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.

- 1 woningen Ons Bezit
- 2 idem
- 3 idem



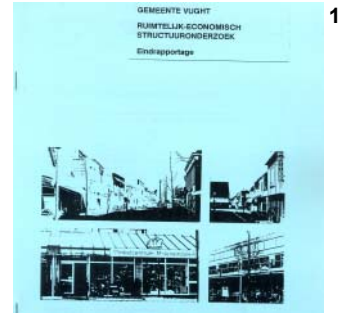
Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.

Het overgrote deel van de voorzieningen is in de gemeente Vught gelegen in het centrum en aan het Moleneindplein (buurtwinkelcentrum aansluitend aan het plangebied). Ter versterking van die situatie wordt primair ingezet op een concentratiebeleid rond die locaties. Daarnaast zijn er in het gehele dorp en ook in Vijverhof twee 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. De visie op deze laatste krijgt gestalte in bestemmingsplan Molenstraat e.o.

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

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



1



2



3

- 1 RES
- 2 winkels
Moleneindplein
- 3 solitaire winkel hoek
Martinilaan/Esscheweg



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. 6 januari 1994, gelet op de Wet op de Openluchtcreatie, overzichtskaart en het wettelijk is een regeling te stellen voor de openluchtcreatie.

D E S L U S T :

van te stellen de volgende:

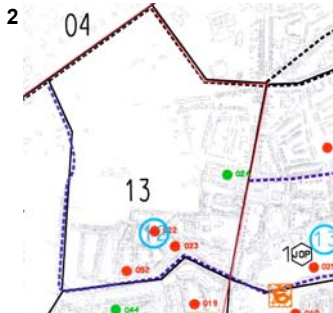
Beleidsregels voor de Openluchtcreatie

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEGRIPPEN EN DEFINITIE

Artikel 1. Algemene begrippen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- wet, de wet van 25 maart 1994 (Staatsblad 1994, 300) houdende regeling (na behoorlijk) van de openluchtcreatie (Wet op de Openluchtcreatie);
- vergunning, een vergunning als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de wet; en
- voorziening, een voorziening als bedoeld in artikel 6, tweede lid van de wet die niet zagen en bebouwen en aanhouding wordt gemaakt voor het college van



- 1 beleidsregels
openluchtcreatie
- 2 overzichtkaart
speelterreinen
- 3 speelterrein Patrijs

Beleidsregels voor de openluchtcreatie.

Binnen de gemeente Vught zijn kampeerterrains met vergunning het gehele jaar geopend, kleinschalige kampeerterrains 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 groepskamperen buiten kampeerterrains 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 Vijverhof. Een navenante beperkte mogelijkheid hoeft niet te worden uitgesloten rond huize Theresia.

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.

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

De aanwezigheid van een vijftal speelterreinen voorziet in de speel- en recreatiebehoefte van de jongste jeugd (tot 12 jaar). Jeugd van boven de 12 jaar beschikt over een basketbalveld (Salahutuplein) en geniet de voordelen van het aangrenzend buitengebied. De ondergeschikte omvang van de bestaande voorzieningen is een inrichtingsaspect van de bestemming groen en derhalve geen zelfstandige bestemming in het plan. Deze regeling levert tevens de vaak gewenste flexibiliteit.



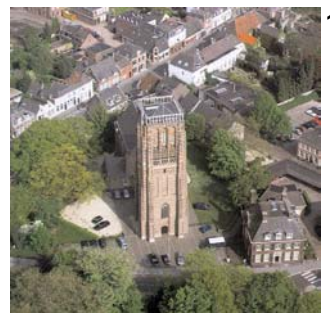
Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.

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

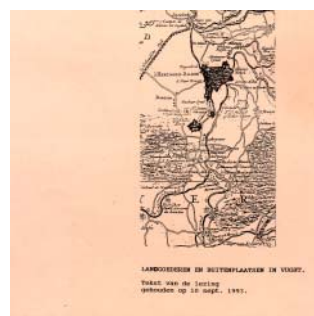
De aanwezige cultuurhistorische structuur, monumenten en beeldbepalende panden dienen te worden behouden. Nieuwbouw, verbouw, verandering, onderhoud of sloop mag niet zonder een mededeling of (lichte) vergunning van het college van B en W plaatsvinden. Het plangebied Vijverhof valt buiten deze gemeentelijke regeling naar voorbeeld van de Monumentenwet. Vijverhof zelf, bestaande uit een landhuis met koetshuis, is Rijksmonument en als zodanig wettelijk beschermd. Het plan beschermt de verdere omgeving. Ook daarvoor wordt cultuurhistorische waardenbescherming nagestreefd middels de omgevingscriteria in de Welstandsnota.

Naast het historische centrum zijn langs de eerdergenoemde oude handelsroutes vele landgoederen en buitenplaatsen gelegen. Ook deze zijn veelal, vanwege hun cultuurhistorische betekenis, waard om beschermd te worden, zoals Vijverhof. Het groen van Vijverhof 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 en aan te sluiten op park Eikenheuvel en het buitengebied langs de N65.

Er zijn geen gemeentelijke monumenten in Vijverhof aanwezig.



1



2



3

- 1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught
- 2 landgoederen en buitenplaatsen
- 3 landhuis "Vijverhof" met koetshuis



Welstand middels omgevingscriteria.

Vijverhof is vanuit de nieuwe Welstandsnota gezien, straks in zones met verschillende welstandniveaus te onderscheiden.

- het gebied rond Molenhei met typische jaren '70 dakopbouw, die als uitzondering van het dakkapellenregime in de Welstandsnota gehandhaafd mag worden;
- de woonbuurt rond het Salahutplein met zijn afwijkende opbouw, als overblijfsel van specifieke huisvestingsdoel;
- de nieuwbouw rond IJsvogel, Wielewaal en Fazant als geslaagd nieuwbouwproject.

Bij welstand spelen zorg en behoud steeds een rol. Het eerste aspect is vooral voor gebieden die hun herkenbaarheid verliezen of dreigen te verliezen.

Voor de gave woningbouwvoorbeelden uit 2000 en enkele gebouwen en voor laanbeplanting bestaat alle reden het (straat)beeld gaaf te houden. De entree langs de N65 moet het groene beeldbepalende karakter behouden. Welstandscriteria zijn voor deze zone opgesteld. Dit geldt ook voor de 3 voornoemde buurten, kapvorm, gevelindeling, specifiek materiaalgebruik en kleur worden waar van belang vastgelegd.

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





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

Vanzelfsprekend is het aanwezige Rijksmonument beschermd tegen ongewenste veranderingen en zijn de diverse waarden in de bijlage bij het respectievelijk besluit van Rijk gedocumenteerd.

- 1 woningbouw rondom Molenhei
- 2 idem
- 3 idem
- 4 woningbouw rondom het Salahutuplein
- 5 idem
- 6 idem
- 7 woningbouw rondom IJsvogel, Wielewaal, Fazant
- 8 idem
- 9 idem



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 Vijverhof 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 (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Ook kan het niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden. In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het plan Vijverhof staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.

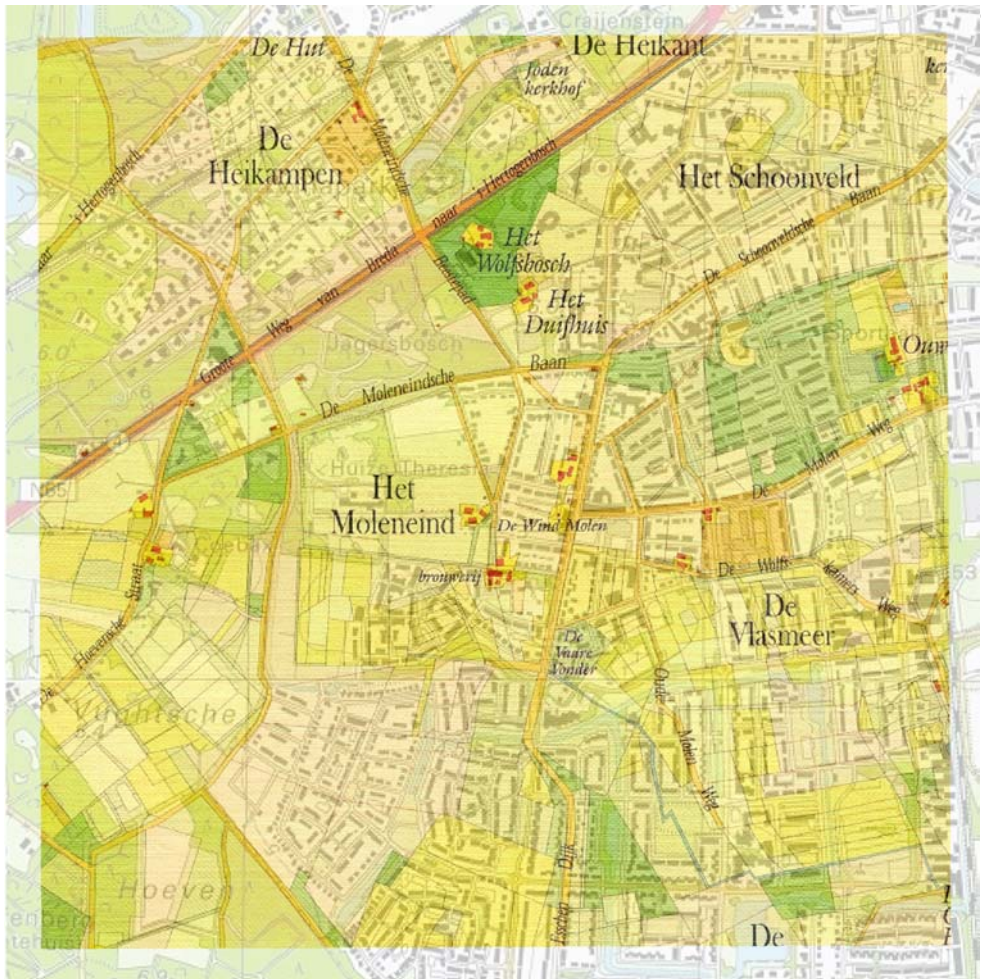
Wat vervolgens belangrijk is om te signaleren aan de hand van de vigerende plannen is of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven, om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te leggen.

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. De bestaande bebouwingsmogelijkheden rond het gebied aan de Jagersboschlaan zijn nader geconcretiseerd (qua plaats en omvang) om te voorkomen dat de aanwezige groene kwaliteit van dit gebied wordt aangetast, hierover 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 Vijverhof.



Huidige situatie



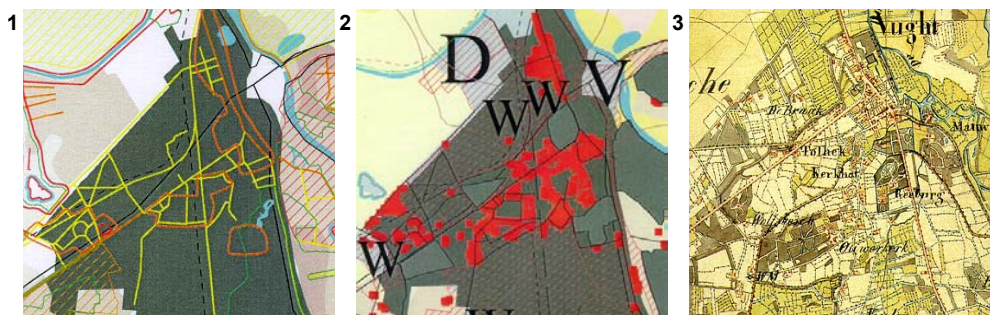
Stedenbouwkundige structuur.

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

Het gebied maakt onderdeel uit van het landgoed Eikenheuvel van rond 1830. Verder is belangrijk dat in het gebied Moleneind aan de planzijde de oude windmolen heeft gestaan en een brouwerij rond 1830. Nog ouder is de ter plaatse daar ooit gesitueerde villa Molenrijn. Die villa krijgt in 1927 de naam Vijverhof. Er resteert een landhuis met koetshuis en gedeeltelijk omgracht terrein.

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





Van die historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Esscheweg, Jagersboschlaan, Moleneindselaan en Wildpad volgen de oude veldwegen en ook de N65 ligt nog op het oorspronkelijk tracé. Van de historische landgoederen resteert weinig meer dan wat bos, groen en open ruimte, met name weiland voor zover niet door recente bebouwing benut voor het gebied Jagersbosch en huize Theresia.

Oudere bebouwing wordt in het plangebied aangetroffen in het noordelijk deel en aan de Esscheweg. Daarin zitten dan ook de meeste andere functies dan alleen wonen. De bebouwing ten hoogte van het Moleneindplein is buiten het plan gelaten. Het wijkwinkencentrum wordt later als geheel geregeld in het aangrenzend bestemmingsplan/plangebied: Molenstraat e.o.

Het overige deel van het plangebied geeft een scala aan complexgewijze woningbouw uit de laatste 5 decennia. Er is daardoor relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-) vrijstaande. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijnen een beeldbepalend element. Voor de meest recente bouw is gerealiseerd onder beeldkwaliteitsregie. Het karakter van de complexgewijze realisering is behoudenswaardig. De Welstandsnota en het daaruit te ontleenen Welstandstoezicht dienen dit doel te realiseren.

- 1 cultuurhistorische waardenkaart
- 2 idem
- 3 historische atlas





Aandachtspunt bij deze complexen is de plaatsing van schuurtjes op het perceel, hetgeen in veel gevallen weer geleid heeft tot veel verdere bebouwing daaraan vast, en thans reden voor aandacht voor goed beheer, via de bijbouwregeling.

Als gevolg van de gekozen verkaveling zijn er op een aantal plaatsen in het plangebied binnenterreinen gecreëerd. Deze binnenterreinen zijn meestal in gebruik als garageboxen. In het kader van de bestemmingsplanactualisering zal nadrukkelijk aandacht nodig zijn voor de beheersbaarheid van die locaties tussen de woonbebouwing. Uit het oogpunt van bescherming van de woonomgeving is vaak een toegesneden bestemming, in de vorm van garageboxen, de beste garantie, naast een goede (her)inrichting.

Aan de Jagersboschlaan en Martinilaan zijn 4 vigerende bouwtitels uit het oude bestemmingsplan meegenomen, middels een directe bouwtitel. Verder is de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid in dit bestemmingsplan meegenomen. Hierop wordt verderop in de toelichting uitvoerig op ingegaan. Voor het overige zijn geen actuele ontwikkelingen binnen Vijverhof aan de orde. Concrete wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook verder niet voorzien.

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





1 groenstructuur
en eindbeeld

Groenstructuur.

De groenstructuur is een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied, de jaren '50-'60 en de zeer royaal bemeten particuliere percelen. In aansluiting op de oorspronkelijke landgoederen treft men de oudste beplanting aan, al zijn het slechts nog restanten, zoals laanbeplanting en een deel van de gracht.

Het element water neemt in de zuid-oost hoek een prominente plaats in, in aansluiting op Vught-zuid. Het oorspronkelijke buitengebied, Jagersbosch genaamd, heeft een tweeledig karakter. Het is een mix van landgoedkenmerken (daarin samenhangend met Eikenburg) en van traditioneel buitengebied (bos, lanen en weilanden).





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 Vijverhof volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers. Het geheel wordt gecombineerd door beeldbepalend groen. Bijzonder element hierin is de Jagersbosweg, welke onderdeel uitmaakt van diverse recreatieve routes.



De afslag van de Vijverbosweg-Rijksweg West is functioneel ook een dorpsentree voor de zuidflank. Dit vergt een bijzondere behandeling als oriëntatiepunt. Accentuering van het groen zal daarvan onderdeel zijn. Naast dit voornoemde groen beschikt de buurt Vijverhof over gebruiksgroen in de vorm van 5 speelplaatsen: binnenterrein Molenhei/Molenakker (> 10 speeltoestellen), Leeuwerikstraat, Salahutuplein, Patrijs, Kastoeristraat (allen 5-10 toestellen) en de wijk-speelplaats aan het Salahutuplein in de vorm van een basketbalveld.

De buurt beschikt meer over parkachtig dan natuurlijk groen. Ecologische structuren komen dan ook niet voor in deze buurt, wel veel waardevolle (te handhaven) bomen. De singel langs de Vijverbosweg en de IJsvogel vormen de zuidelijke waterpartijen binnen het plangebied en dienen meerdere functies.

- 1 parkachtige omgeving
- 2 Salahutuplein
- 3 laanbeplanting
- 4 visie groen-ontwikkelingsplan



In het kader van de aangegeven ontwikkelingen in het gebied Jagersbosch (vigerende bouwtitels (4) en het woonzorgcentrum Vught Zuid) is in opdracht van de gemeente Vught door het stedenbouwkundige bureau ir. Verkuylen de ruimtelijke verkenning "Landgoed Jagersbosch" opgesteld. De belangrijkste conclusies uit deze verkenning zijn:

- het gebied Jagersbosch is op de gedetailleerde weergave van het streekplan 2002 overwegend aangeduid als GHS-gebied, overige bos- en natuurgebied;
- wanneer tevens de provinciale kaart natuurdoeltypen erbij wordt betrokken is te zien dat aan het gebied Jagersbosch de status multifunctioneel bos is toegewezen;
- volgens het streekplan is bouwen in de GHS uitgesloten, tenzij zwaarwegende maatschappelijke belangen aan het bouwen ten grondslag ligt en alternatieven ontbreken;
- in het gebied Jagersbosch is sprake van een bijzondere situatie, het gebied ligt binnen de stedelijke regio, er bestaan bouwrechten voor 4 woningen en de bestaande natuurwaarden bestaan uit de aanwezigheid van multifunctioneel bos;
- het gebied Jagersbosch ligt niet in een Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied;
- beschermde habitatsoorten zullen naar verwachting in het gebied slechts beperkt voorkomen;

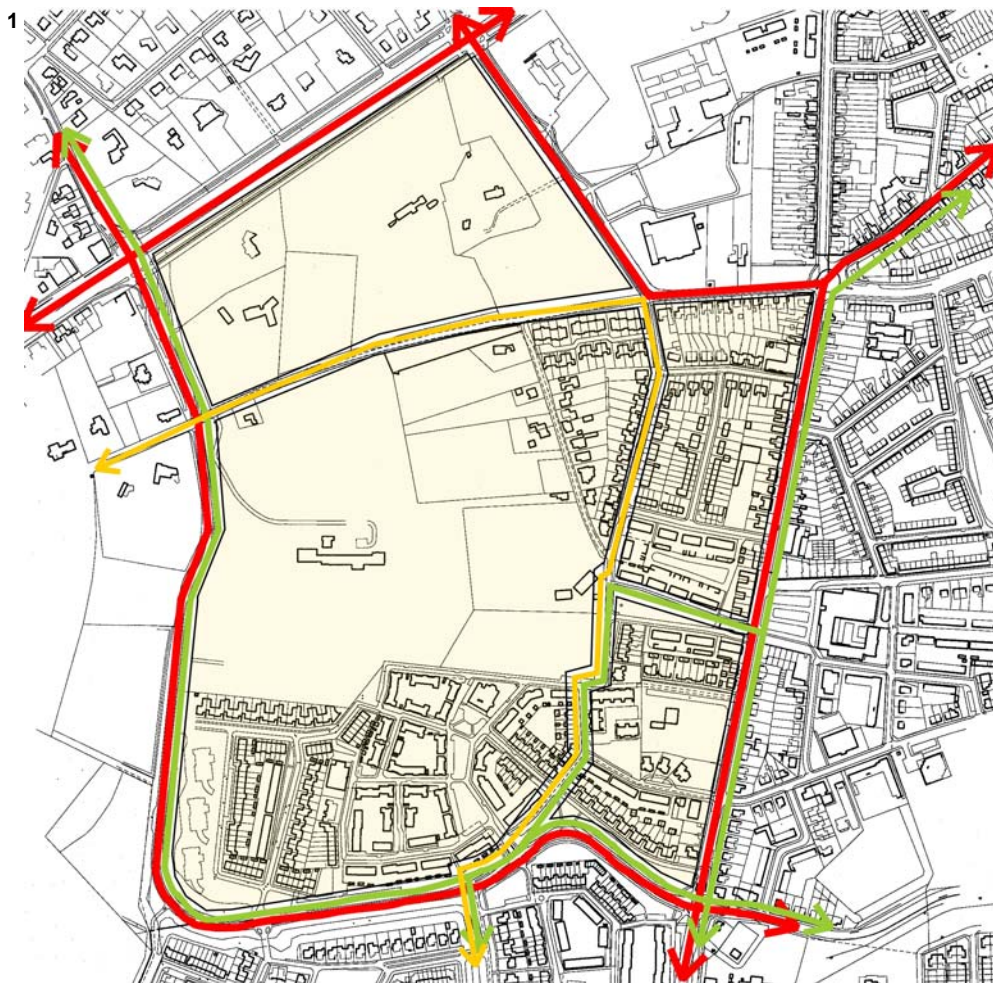
In het gebied Jagersbosch is echter geen sprake van een natuurlijke omgeving maar van een gemaakte omgeving. Het gebied ten noorden van de Jagersboschlaan is in zijn geheel in eigendom van particulieren en is hoofdzakelijk ingericht als tuin. Hierbij zijn de aanwezige natuurelementen in de vorm van bomen door de meeste eigenaren gerespecteerd en behouden gebleven. In het bestemmingsplan hebben deze particulieren eigendommen de bestemming park gekregen om de kwaliteiten van dit gebied zoveel mogelijk te waarborgen.



De bestaande rechten, zijnde vier vigerende bouwrechten zijn gerespecteerd en in het gebied landschappelijk ingepast. De aanwezige natuurwaarden dienen hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Voor het kappen van bomen is een aanlegvergunning noodzakelijk. De nieuwe woningen dienen op minimaal 15,00 meter vanaf de Jagersboschlaan gesitueerd te worden. Hiermee wordt beoogd dat de gronden direct grenzend aan de weg qua verschijning ongewijzigd blijven.

Bij het realiseren van het woonzorgcentrum Vught Zuid dienen de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk behouden te blijven. Het gaat hier met name om de karakteristieke laanbeplanting op een verhoging in het landschap. Deze vormt een verbinding tussen huize Theresia en een boerderij aan de Molenrijnselaan. Bij het verloren gaan van natuurwaarden dient deze elders in het gebied gecompenseerd te worden ter versterking van de natuurwaarden. Hiervoor is een landschapsvisie en compensatieplan opgesteld.





- 1 verkeersstructuur
en schoolroutes
- autoroute
 - langzaam verkeer
 - busroute
 - - - trein
 - woongebied

Verkeers- en vervoerstructuur.

De buurt Vijverhof wordt begrensd door belangrijke verkeersinfrastructuur, zoals de autoweg Vught-Tilburg (Rijksweg West, N65). Vanaf deze weg is via de dorpsentree aan de Vijverbosweg ook Vught zuid ontsloten. De zuidelijke ontsluiting van Vijverhof geschiedt vanaf de Vijverbosweg. De Esscheweg tussen de rotonde Wolfskamerweg en rotonde Martinilaan vormt de westelijke ontsluiting. Vervolgens is de Esschestraat vooral van belang als (langzaamverkeers-) verbinding met het centrum.

De Esscheweg, Martinilaan en Vijverbosweg vormen, met de N65, de belangrijkste schakel in de fietsroutes in dit deel van Vught. In de buurt zelf zijn Jagersboschlaan, Molenrijnselaan en Gruttolaan belangrijke aanvullingen.



De barrièrewerking van de N65 wordt ondervangen door een fiets-voetgangerstunnel ten hoogte van de Martinilaan. Een daartoe strekkend plan is voorbereid.

Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. De belangrijkste knelpunten daarbij zijn: De Molenakker en de Esscheweg, i.v.m. de overloop van het Moleneindplein.

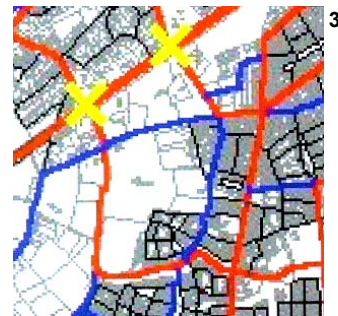
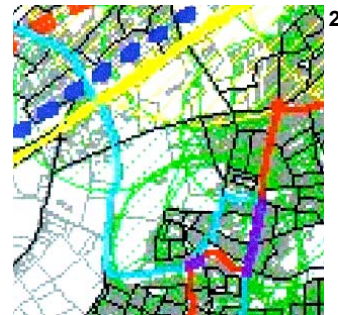
De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft reeds plaatsgevonden. Het bijbehorende kaartje geeft een overzicht van dit beleid. Daarop is tevens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

Openbaar vervoer is aanwezig in de vorm van busroutes. De Esschestraat maakt het station op afstand bereikbaar. Busroutes door het plangebied zijn:

- Vijverbosweg-Esscheweg;
- Michiel de Ruyterweg (stadslijn 68).;
- Vijverbosweg, Gruttolaan, Molenhei (buurtbus).

Het (vastgestelde) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat 4 aandachtspunten in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig zijn: Moleneindplein, N65-Boslaan, N65-Martinilaan en Den Dries-Vijverbosweg.

Voor het overige kan de ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen altijd aangepast worden. Binnen de bestemming verkeersdoeleinden is daar juridisch gezien de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en niet de inrichting van verkeersdoeleinden. Voor alle duidelijkheid is de bestaande inrichting van wegen zichtbaar gemaakt op de plankaart.



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





- 2
- 6 patiowoningen
 - 6 parkeerplaatsen
 - gemeenschappelijke berging



Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

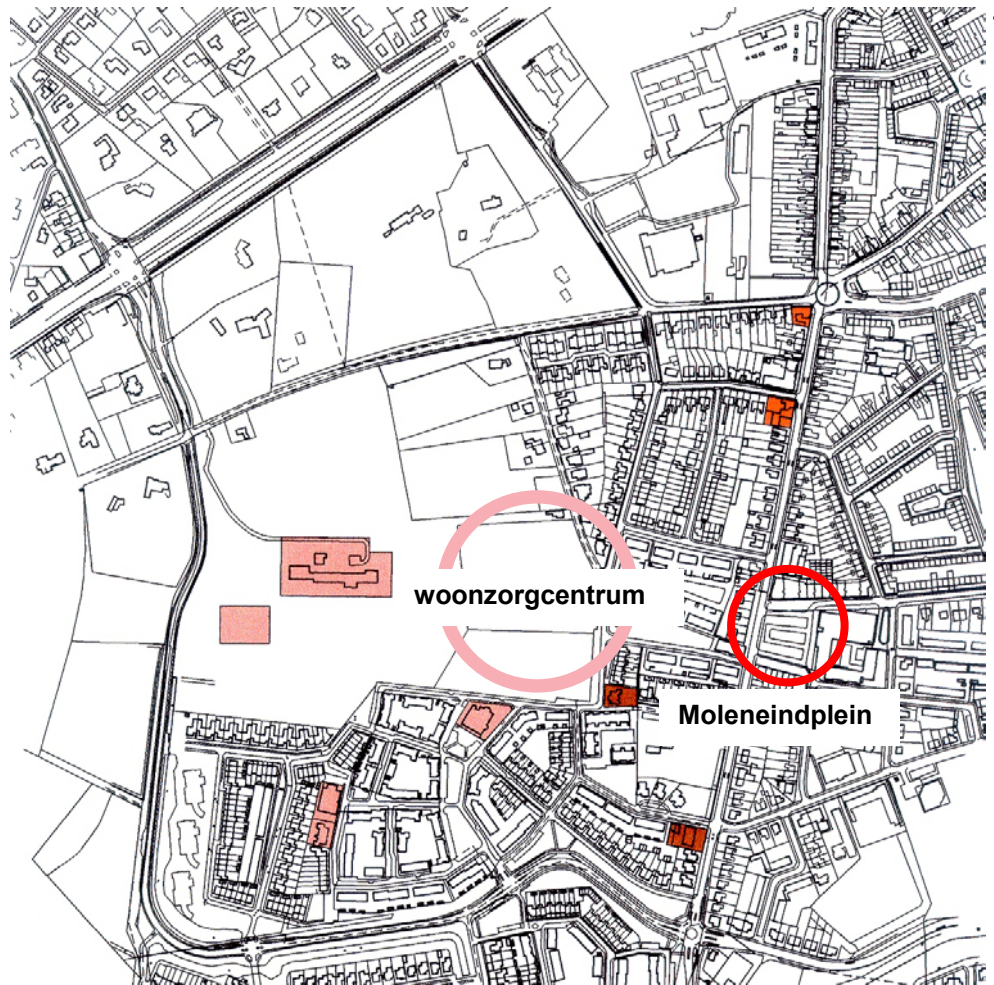
Het plangebied kent buiten het terrein van huize Theresia weinig mogelijkheden voor nieuwbouw door het ontbreken van open plekken. Soms is er nog een bouwtitel aanwezig als gevolg van de wijze van bestemmingsplanregelingen in het verleden. Deze bouwtitels zijn in dit bestemmingsplan middels een directe bouwmogelijkheid bevestigd. Voorts doen zich binnen de bouwvoorschriften overal de mogelijkheden van uitbreiding van de bestaande gebouwen voor. Dit is plan bewust nagestreefd. Gelijktijdig met het bijbouwen bij betreffende bouwvlakken doet zich de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw voor diverse situaties. Tot zover zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een herzienings-/wijzigingsplan nodig zijn.

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

- 1 nieuwbouw t.p.v. de Molenhei
- 2 programma
- 3 locatie

Eén enkel perceel is in gebruik voor bedrijvigheid. Hiervoor geldt in principe hetzelfde als voor woonbouw. De nodige dynamiek is voorzien omdat bedrijfsvoering, productieprocessen en milieuvoorzieningen regelmatig aan verbetering onderhevig zijn. Voor het ongedaan maken van nadelige omgevingsbeïnvloeding biedt het bestemmingsplan alle ruimte. Behoud van bedrijvigheid is een doelstelling van de gemeente, die streeft naar een gedifferentieerde opbouw van de buurt waar wonen, werken en ontspannen samen mogelijk moeten zijn. Een perceel aan de Molenhei, behorende bij het bedrijf aan de Esscheweg, is inmiddels ingevuld met woningbouw volgens bijgevoegd programma (afbeelding 2). Het bedrijf blijft bestaan en is als zodanig in het bestemmingsplan geregeld.





Voorzieningenstructuur.

De wijk Vijverhof zoals binnen dit plan gevangen omvat 771 woningen met daarin circa 1700 bewoners. Met een woningbezetting van 2,2 is het één van de normaal bevolkte buurten van Vught. Toch is de omvang van de buurt niet zo groot dat een eigen voorzieningenpakket haalbaar is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. Voorzieningen gebaseerd op die aantallen concentreren zich in de buurt Molenstraat e.o. aan het Moleneindplein.

Kleinere winkelconcentraties worden niet aangetroffen. Een drankenhandel en een rijwielhandel liggen solitair verspreid in de buurt. (Esscheweg)

1 voorzieningen





- 1 voorzieningen
Moleneindplain
- 2 rijwielhandel
- 3 peuterspeelzaal
- 4 kerk
- 5 cultureel centrum
- 6 tandartspraktijk
- 7 regeling maatschappelijke doeleinden in bp

Vijverhof heeft geen basisschool en is dus aangewezen op 3 basisscholen in het plangebied Schoonveld. Er is wel een tijdelijke dependance aan de Spechtrand aanwezig. Verder treft men er een zorginstelling (huis Theresia), kerk, cultureel centrum, tandartsenpraktijk en dierenartspraktijk aan. Door het geringe aantal voorzieningen en de minder voorspelbare ontwikkelingen daarvan nopen die thans tot terughoudendheid met betrekking tot de in het bestemmingsplan te bieden ruimte. Uitgaande van een conserverend bestemmingsplan is beperking van het ruimtegebruik tot de bestaande situatie en enige functiewisseling (inclusief wonen) voldoende om het voortbestaan te garanderen, zolang geen nieuwe beleid voor de omvang en structuur van de ruimte voor voorzieningen in Vught is vastgelegd. Uit gemeentelijke inzichten blijkt dat aan de Molenrijnselaan zeer gunstige voorwaarden voor realisering van een woonzorgcentrum aanwezig zijn, welke ook ingevuld zullen worden.

Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

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





Waterplan.

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

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

Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. In Vijverhof wordt momenteel nog geen schoon grondwater in de bodem geïnfilteerd. Voor wat betreft het zuidelijk deel van het plangebied zijn de mogelijkheden hiertoe vrijwel uitgesloten. In dit deel is eerder sprake van grondwa-

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





teroverlast. Derhalve is het hemelwaterstelsel uitgevoerd als een gecombineerd drainageriool, ofwel is separaat een drainage aangebracht. Deze drainage heeft een permanent karakter. Voor wat betreft de resterende bebouwde en onbebouwde locaties binnen het plangebied zal onderzoek moeten uitwijzen of de grondslag en hoogteligging geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater.



Waterhuishouding.

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

Oppervlaktewater:

Een groot oppervlaktewater is aan de zuid-westrand van het plangebied aanwezig, te weten de singel aan de Vijverbosweg. Tevens is aan de zuidzijde van het plangebied een slot aanwezig. Beide hebben als functie het inzamelen en bergen van hemel- en drainage-water, afkomstig van de zuidelijk gesitueerde bebouwing. Door de onderlinge verbindingen met singels buiten het plangebied wateren deze af in zuid-oostelijke richting naar de Essche Stroom.

De restanten van de gracht rond het landhuis Vijverhof zijn van cultuurhistorisch belang en tevens van betekenis voor de waterhuishouding.

Grondwater:

Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied op een niveau van ca. 1,30 meter beneden het maaiveld voor het zuidelijk deel en ca. 1,70 meter beneden maaiveld voor het oostelijk en noordelijk deel van het plangebied. Zoals eerder aangegeven wordt in het zuidelijk deel van het plangebied de grondwaterstand via een drainagesysteem gereguleerd.

Riolering:

In het zuid-westelijk deel van het plangebied ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Hierbij de opmerking dat het hemelwaterstelsel uitgevoerd is als een gecombineerd drainageriool, ofwel drainage is aangebracht. Regenwaterafvoer van het zuidelijk deel geschiedt op de waterpartijen aan de zuidzijde van het

- 1 dubbele putdeksel
gescheiden stelsel
- 2 idem



plangebied. Vandaar vindt afvoer plaats via de singels van Vught-zuid in de richting van de Essche Stroom. In het resterende reeds bebouwde deel ligt vanouds een gescheiden rioolstelsel. Regenwaterafvoer van dit gebied vindt plaats op de sloot bij de Molenrijnselaan en de gracht rond landhuis Vijverhof.

Voor wat betreft de vuilwaterriolering is het plangebied gelegen binnen drie onderbemalingsgebieden, te weten Vijverhof, Molenakker en Esschestraat. In Molenakker bevindt zich een rioolgemaal ten behoeve van het vuilwatertransport van de onderbemalingsgebieden Vijverhof, Molenakker en de ten zuiden van het plangebied gelegen wijk Vughtse Hoeven. Vuilwatertransport vindt plaats in noordelijke richting.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Waterinlaat- of riooloverstoppunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De waterpartijen aan de zuidzijde van het plangebied staan in directe verbinding met de singels ten zuiden van het plangebied.

Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.

Regenwater:

Teneinde grondwaterstandverlaging en verdroging tegen te gaan wordt getracht schoon regenwater, dat valt op daken en verkeersluwe straten, in het gebied te behouden.

Het oppervlaktewaterpeil van de waterpartijen in het zuiden van het plangebied worden bemalen door het waterschap op een constant peil van 3,40 +NAP. Extreme omstandigheden kunnen vanzelfsprekend enige fluctuatie veroorzaken, maar hebben in het verleden niet of nauwelijks geleid tot wateroverlast.

In de toekomst zal gekeken worden naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het zoveel mogelijk te infiltreren in het plangebied. In samenhang hiermee zal gekeken worden naar de inrichting van de oevers van de singels (waar wel het stedelijk karakter prevaleert). De





bestemmingsplanvoorschriften bieden bij deze de daarvoor benodigde ruimte.

Riolering:

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



Verbetering waterhuishouding.

Gelet op de beschreven situatie is dit aspect niet actueel.

Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de N65, Martinilaan, Jagersbosweg en Vijverbosweg om aan te tonen, dat de geluidsbelasting tengevolge van het wegverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. bouwmogelijkheden kon voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dan wel dat een hogere grenswaarde verkregen moet worden.

Het akoestisch onderzoek en eventueel daaruit volgende procedure tot verkrijging van een hogere grenswaarde zullen gelet op de specifieke problematiek van de N65 in een apart plan worden geregeld. Daarbij zijn bron (asfalt) en afscherming de opties, naast verkeerskundige verbeteringen. Sloop van woningen, in het aansluitend deel van Vijverhof (zogenaamde 70+ woningen), is niet aan de orde, daar die aan dit deel van de N65 niet voorkomen.

- 1 N65
- 2 Vijverbosweg



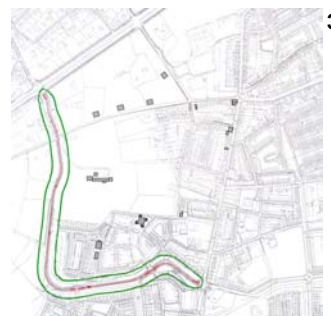
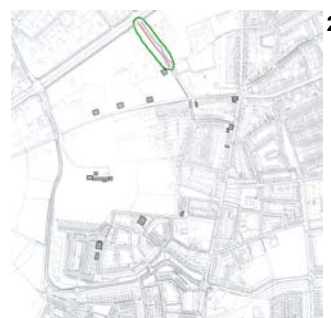
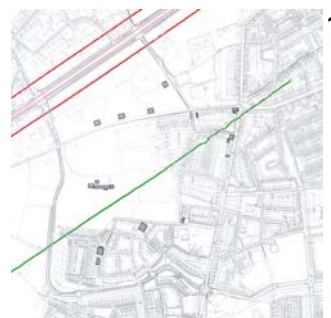
Uit het (vastgestelde) verkeers- en vervoersplan blijkt de Vijverbosweg een verkeersader en het eerste deel van de Martinilaan een voorlopige verkeersader te blijven. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen de 30 km-zone. Ze zijn derhalve niet zoneplichtig.

Aanvraag hogere grenswaarden.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht. In het rapport 2003 2197-1: akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Vijverhof" te Vught zijn de resultaten weergegeven. De belangrijkste conclusies ten aanzien van de diverse bronnen zijn:

Rijksweg N65.

- geen enkele wijzigingslocatie heeft een geluidsbelasting hoger dan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 65 dB(A);
- voor de navolgende wijzigingslocaties geldt dat de optredende geluidsbelastingen beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) liggen. Voor deze locaties worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van de Rijksweg N65 geen restricties opgelegd:
 - Esscheweg 12, 24;
 - Molenrijnseweg 1;
 - Salahutuplein;
 - Spechtrand 6, 8, 10 en 20;
- voor alle overige wijzigingslocaties geldt dat zij een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar lager dan de maximaal toegestane geluidbelasting van 65 dB(A);
- bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant kan, indien wordt voldaan aan één of meerdere criteria als genoemd in paragraaf 3.1.6, een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de Rijksweg N65 worden ingediend door de gemeente Vught.



- 1 Rijksweg N65
- 2 Martinilaan
- 3 Vijverbosweg



Martinilaan.

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

De woningbouwmogelijkheid aan de Martinilaan (locatie 13 in het akoestisch rapport) heeft een geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Echter, afhankelijk van de bouwhoogte en de exacte locatie op het bouwperceel kan het noodzakelijk zijn een nader akoestisch onderzoek te verrichten. De locatie is in zuidelijke richting verschoven, waardoor aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Vijverbosweg.

De optredende geluidbelastingen ten gevolge van de Vijverbosweg liggen ter plaatse van de wijzigingslocatie beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de verschillende wijzigingslocaties worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van de Vijverbosweg geen restricties opgelegd.

Bodemvondsten.

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Noord-Brabant (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan. Voor Vijverhof zijn geen monumenten en losse vondsten bekend. Het open gebied Jagersbosch is wel gewaardeerd. Ten noorden van de Jagersboschweg is de archeologische waarde: laag, ten zuiden ervan: middelhoog tot hoog. Op dit moment is dit niet aan de orde omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in Vijverhof zijn voorzien.



Bodemonderzoek.

Ten behoeve van de woningbouwmogelijkheid aan de Molenhei (6 patio's) is bodemonderzoek verricht, ten-einde aan te tonen dat de bodem ter plekke geschikt is voor woningbouw. Uit dit bodemonderzoek is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de realisatie ervan.

Voor de alsnog uit de geldende bestemmingsplannen stammende bouwtitels (Jagersboschlaan) en voor die locaties waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw gerealiseerd kan worden, kan nu volstaan worden met een historisch bodemonderzoek. Het gevoerde onderzoek levert geen beperkingen op voor de woningbouwmogelijkheden. Het verkennend bodemonderzoek kan uitgesteld worden tot het moment van vergunningverlening.

Aan het Wildpad is een voormalige vuilstort gelegen. Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van stort van huisvuil. In de bestemming Park is een aanlegvergunning opgenomen voor het roeren van de gronden ter plaatse van deze vuilstort

Terzake van onderwaterbodems is de zaak op orde.

Luchtkwaliteit.

Binnen het Besluit luchtkwaliteit zijn wettelijke richtlijnen, grenswaarden en plandrempels vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Ook is aangegeven op welke wijze deze luchtkwaliteit dient te worden gerapporteerd. In dit besluit is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

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



1



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

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

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

Op enkele wegvlakken van de N65 wordt de grenswaarde van fijne stof voor de jaargemiddelde concentratie overschreden. Voor overschrijding van de hoeveelheid fijne stof geldt voorlopig dat berekende overschrijdingen alleen dienen te worden gerapporteerd. De invloed van de gemeente op het ontstaan van fijne stof is slechts zeer beperkt. Door het rijk zullen hiervoor maatregelen moet worden genomen.

1 zorg over de
luchtkwaliteit

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied wordt niet alleen akoestisch onderzoek verricht, maar heeft ook onderzoek plaats gevonden naar de luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek tonen aan, dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het realiseren van de mogelijke ontwikkelingen. De toetsingswaarden worden niet overschreden. Uitzonderd hierop zijn de berekende overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde aan PM¹⁰-stof als gevolg van de uitbreiding van het aantal woningen. Deze overschrijding vormt verder geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen aan de Jagersboschlaan.



Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

Het enige in het plangebied aanwezige bedrijf (stalling kermisattracties) betreft een categorie 2-bedrijf, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 2-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 30 m (zie toegesneden lijst, bij de voorschriften). In de huidige situatie veroorzaakt het aanwezige bedrijf geen feitelijke hinder voor de woonomgeving.

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

In de omgeving van (en van invloed op) het bestemmingsplan Vijverhof is het volgende bedrijf aanwezig, onderscheidende naar de aard van hun milieucategorie:

- categorie 3:
Esschestraat 121 , benzinepomp-lpg;

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

- categorie 1:
detailhandel voor zover niet elders genoemd, reparaties t.b.v. particulieren (exclusief auto's (motoren)), artspraktijk;
- categorie 2:
gasdrukregelingen, rioolgemalen, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en sociaal-culturele instellingen.



1

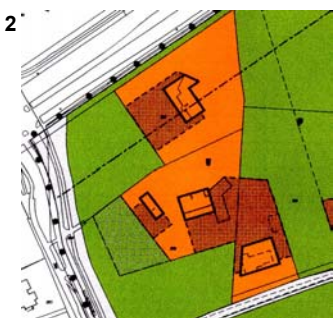


2

1 stalling kermisattracties

2 benzine-lpg





Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

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

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, LPG installaties en vrijwaringszone N65.

Aan de overzijde van de Maritnilaan is het Martinigraf gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald.

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

Plaatsgebonden risico:

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

Groepsrisico:

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

- 1 zonering lpg
- 2 vrijwaringszone N65




den van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar.

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


Tot slot moet nog worden bepaald of er nog andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving spelen, die de personendichtheid in de periode tot april 2007 doen toenemen. Ten aanzien hiervan moet worden geconstateerd dat thans bij de gemeente, binnen een afstand van 160 m van het vulpunt, geen plannen aan de orde zijn die in deze periode opgeleverd worden. Het groepsrisico is hier niet aan de orde. Een en ander is nader gemotiveerd in de memo "motivatie overschrijding oriënterende waarden van het groepsrisico" d.d. 27 januari 2004.

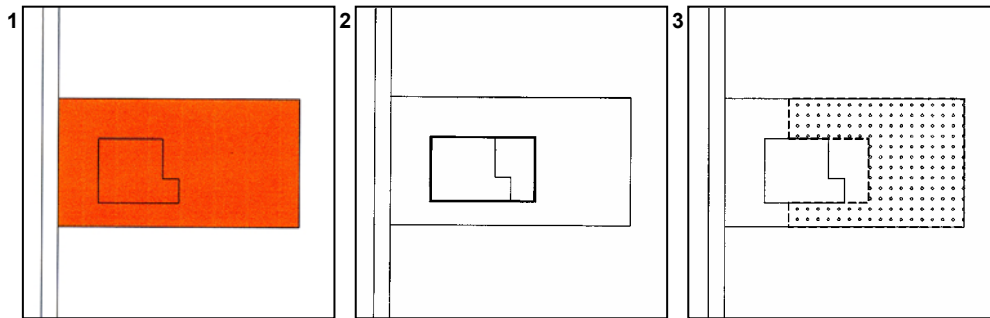
Het plangebied grenst aan de N65, een weg van groot belang voor het landelijke en Brabants wegennet. In de toekomst moeten effecten op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor aanwonenden. Een vrijwaringzone heeft tot doel de kans op potentiële conflicten te verkleinen, 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.

1



1 memo
d.d. 27 januari 2004





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 "antidubbelbepaling" 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 grote van de woning op het moment van de eerste oplevering, plus een reële toevoeging (5 m) in 2 bouwlagen ter vergroting van het (hedendaagse) woongenot.

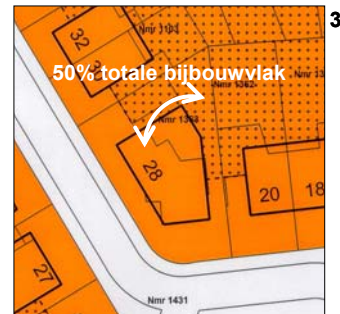
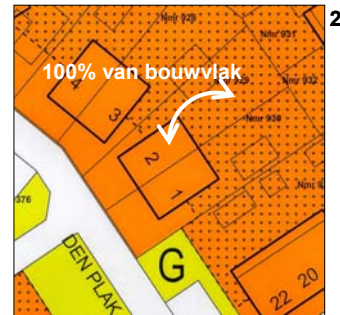
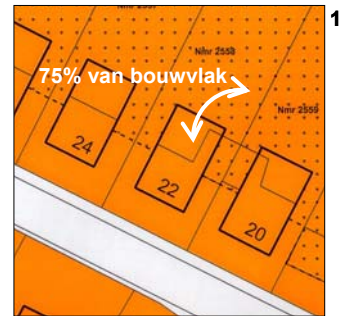
Voor geschakelde woningen is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw. Vanwege privacy redenen en bezonning is hieraan geen verdere uitbreidingsmogelijkheid in 2 bouwlagen toegekend. De concrete consequenties per bouwperceel volgen uit de direct werkende voorschriften en plankaart

Binnen Vijverhof 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 75% (vrijstaande woningen) of 100% (geschakelde woningen) van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aan bijbouwen worden gebouwd. Hierin is mede begrepen de oppervlakte (30 m²) 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).

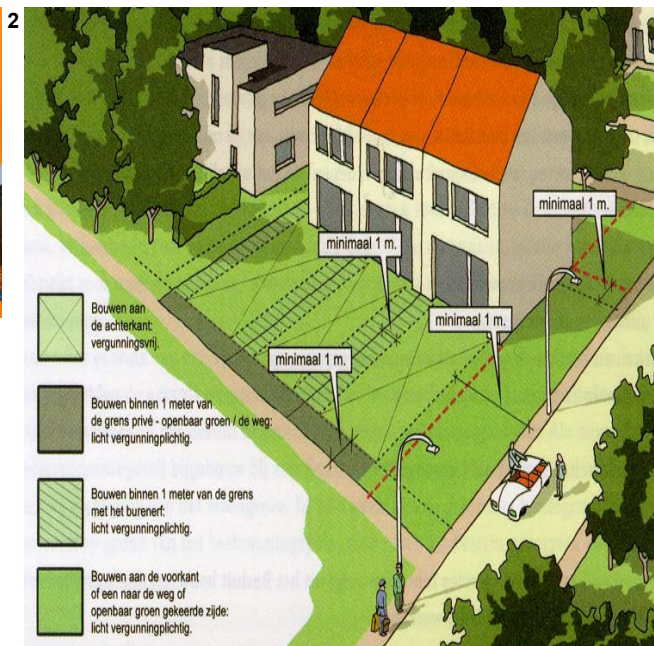
Kleine percelen kunnen als volgt gedefinieerd worden: "een klein perceel waarop de 50% regeling van toepassing is, is een perceel waarbij de oppervlakte van het bijbouwvlak kleiner is dan 2 keer de oppervlakte van het bouwvlak.

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 ten alle 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.

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.

- 1 brochure gewijzigde Woningwet
- 2 overzicht van vergunningvrij bouwen



Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.

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

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

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

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



1



2



3

- 1 Moleneindplein
- 2 aanhuisgebonden beroep (kapsalon)
- 3 cultureel centrum





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



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

- landhuis Vijverhof met koetshuis.

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:



- Esscheweg, als aanlooproute naar wijkwinkel centrum Moleneindplein;
- de Jagersboschlaan, als oude structuur.

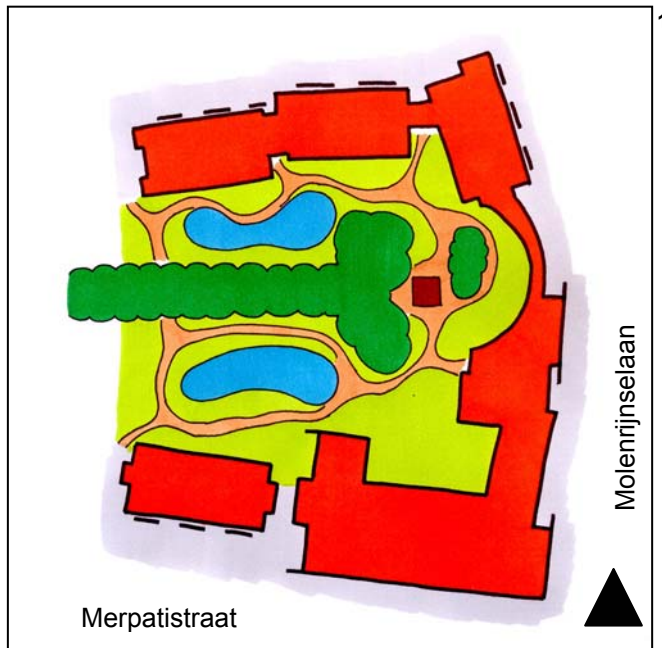
Daarnaast wordt zorggedragen voor behoud van de beeldkwaliteit van de in bouwperiode onderscheide woningbouwcomplexen, karakteristiek voor de bouwkunst van die tijd.

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 om het karakter van de complexen te behouden;
- reclame-uitingen en straatmeubilair;
- oriëntatiepunten zoals Jagersboschlaan en het parkachtige Eikenburg in z'n oorspronkelijke omvang met uitstraling naar de N65 als dorpsentree.

- 1 Esscheweg
- 2 Moleneindplein
- 3 Jagerboschlaan





Verbeteringen.

Als verbeterpunten in de buurt Vijverhof geldt de buurt rond het Salahutplein en het profiel van de weg Molenhei.

Een gebied binnen Vijverhof wordt aangewezen met een aantal richtlijnen voor behoud van het karakter van bestaande woningcomplexen inzake de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau en zal ten aanzien van de parkbestemming bovendien de aanwezige beplanting uitgangspunt zijn voor verbetering van de beeldvorming naar de N65.

Ontwikkeling woonzorgcentrum Vught Zuid.

Vanwege het gebrek aan wooncomfort in bestaande zorgcentra van Vughterstede is de wens ontstaan om tot een nieuw woonzorgcentrum in Vught Zuid te komen. De bouwplannen hiertoe zijn nu in een dusdanig vergevorderd stadium dat besloten is het woonzorgcentrum positief te bestemmen in dit bestemmingsplan

1 woonzorgcentrum
Vught Zuid



De verantwoording en de noodzakelijke onderzoeken worden in het hoofdstuk “toelichting op de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid” nader beschreven

Overige ontwikkelingen.

Ten tijde van de planvoorbereiding was er sprake van het volgende initiatief: woningbouw aan de Molenhei. Op basis van artikel 19 zijn deze woningen inmiddels gerealiseerd. De woningen zijn dan ook als bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

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.

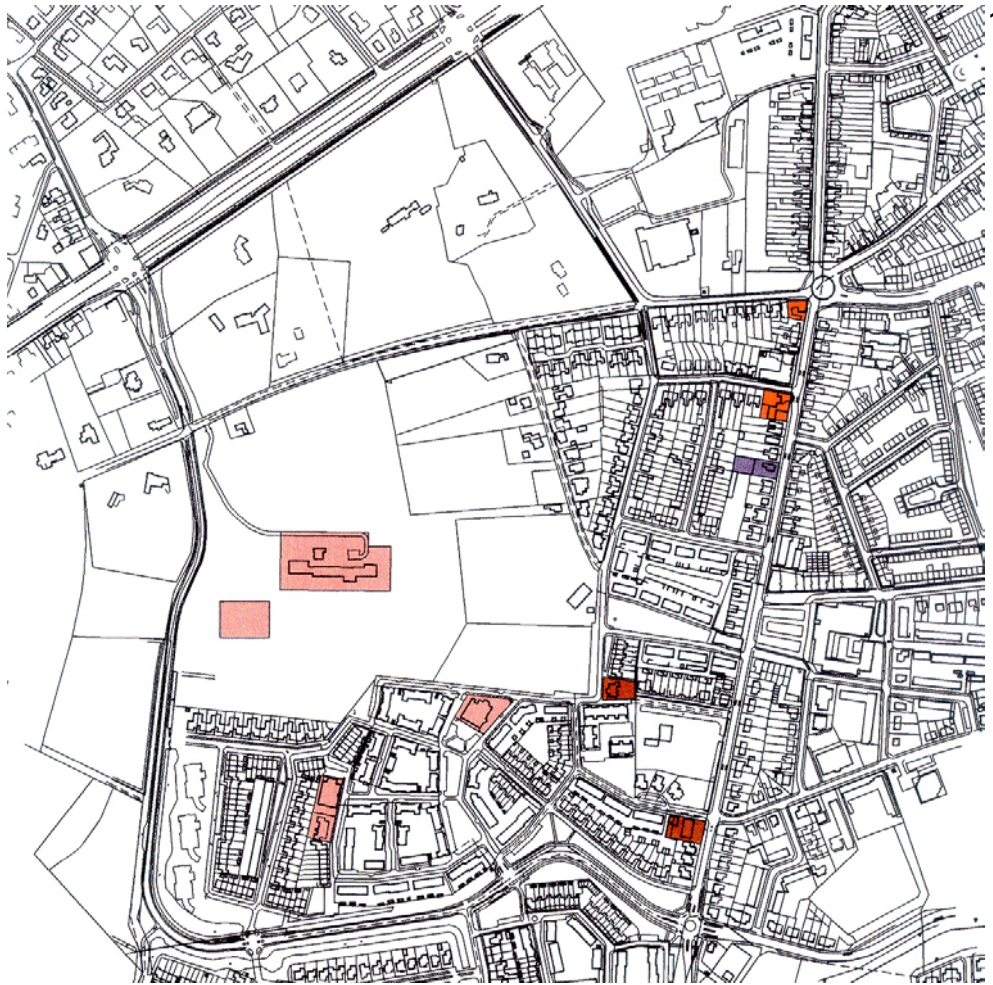
bestemming	naar	woon	dienstverlening	Maatsch. doel	kantoor
		van			
detailhandel		•	•		•
dienstverlening		•			•
maatsch. doel*		•			
bedrijven		•			
park (incidenteel)**				•	

* uitgezonderd het woonzorgcomplex Vught Zuid

** incidenteel houdt in dat 90% van het bestaande oppervlak van het park behouden dient te blijven

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





Overzicht planwijzigingen.

Op bovenstaand kaartje zijn de algemene wijzigingsbevoegdheden 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 ontlezen aan de afgebeelde matrix.



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:

- rioolgemaal;
- gasdrukregelstations;
- motorbrandstoffenverkooppunt (lpg).

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als wegverkeerslawaaï, relevant in het kader van Vijverhof. Daarbij kan geconstateerd worden dat nergens sprake is van saneringssituaties.

Wel zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- Rijksweg N65 - 400 m (buitenstedelijk gebied);
- Vijverbosweg - 200 m (binnenstedelijk gebied);
- Martinilaan – 200 m (binnenstedelijk gebied);
- Jagersboschweg – 200 m (binnenstedelijk gebied).

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

Handhaving.

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



Toelichting op de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid



De aanleiding.

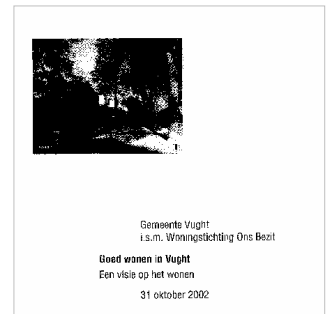
Vanwege het gebrek aan wooncomfort in bestaande zorgcentra van Vughterstede, met name in Huize de Braacken, is de wens ontstaan om tot een nieuw woonzorgcentrum in Vught zuid te komen. Doel van het nieuwe woonzorgcentrum in Vught zuid is het aanbieden van een breed aanbod aan woon- en zorgfuncties. Ouderen vinden hier woningen in meerdere typen, maar ook verzorging en verpleging voor hen voor wie dit noodzakelijk is.

Provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid is gericht om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen en om meer samenhang te bewerkstelligen in zorg, wonen en welzijn. Om dit mogelijk te maken is een integraal aanbod noodzakelijk. De gemeente treedt hierin op als lokale regisseur van wonen, welzijn en zorg. De aanbieders dienen op maat gesneden producten te leveren, afgestemd op de behoeften van de doelgroepen. Zij dienen borg te staan voor kwaliteit en toegankelijkheid. Voor de samenwerking van alle partijen dienen de gemeenten een (voortrekkers)rol te vervullen.

Gemeentelijk beleid.

Het woningmarktonderzoek van oktober 2001 en de woonvisie Goed Wonen in Vught d.d. 31 oktober 2002 spreken over een sterke groei van het aantal senioren en de daarmee gepaard gaande toename van de behoefte aan specifieke seniorenwoningen. De vergrijzing neemt in de komende jaren in Vught meer toe dan het landelijke gemiddelde. Het woningmarktonderzoek laat zien dat er onvoldoende woningen zijn, geschikt voor senioren.



- 1 huize de Braacken
- 2 huize Elisabeth
- 3 huize Marienhof
- 4 ruimtelijke hoofdstructuur streekplan
- 5 Goed wonen in Vught



Als gevolg van de vergrijzing zal er ook een toenemende behoefte zijn aan zorg. De huidige voorzieningen zijn hiervoor niet meer toereikend of voldoen niet meer aan de eisen van de tijd.

Het realiseren van een nieuw woonzorgcentrum met aanleunwoningen in Vught Zuid past dan ook binnen het gemeentelijke beleid om meer woningen gericht op ouderen te realiseren en om vorm te geven aan de integratie van zorg, welzijn en wonen.

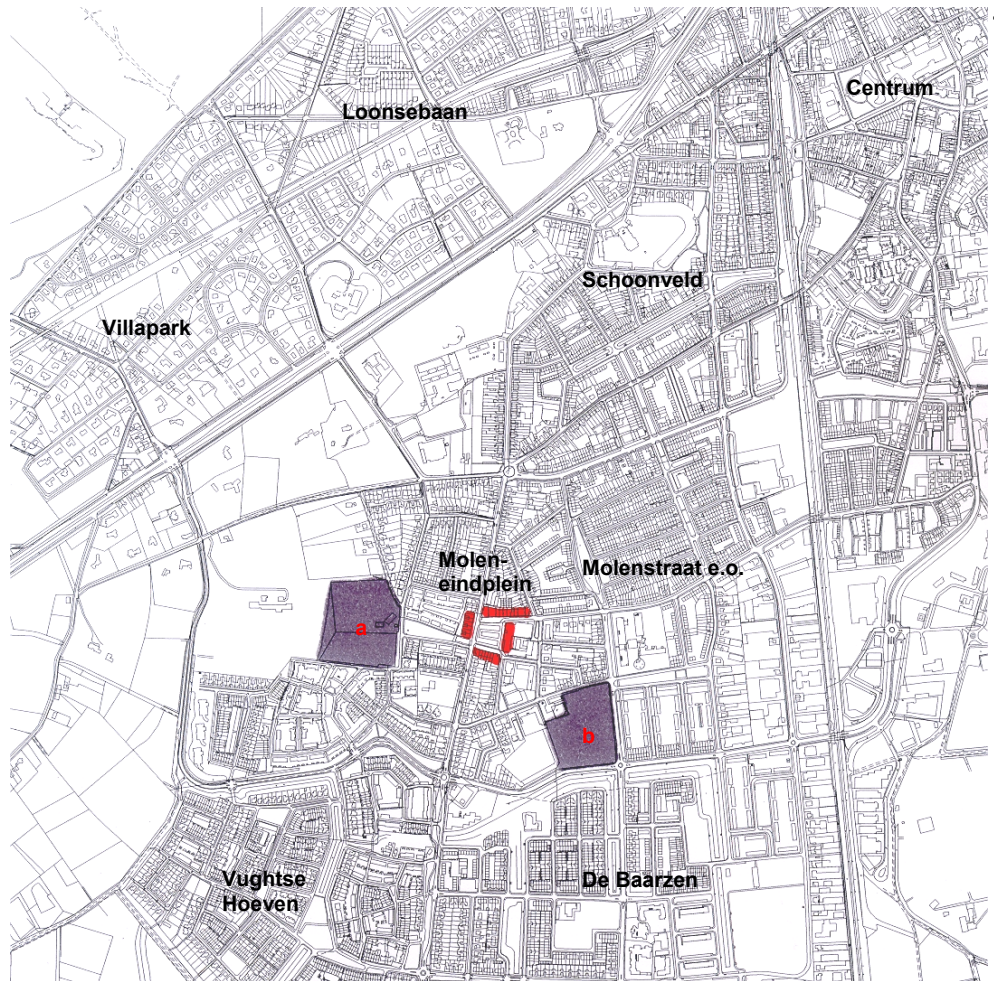
Zorgvisie.

Om bij de huidige vergrijzing aan de behoefte van zorg en seniorenwoningen te kunnen blijven voorzien is het noodzakelijk dat er in Vught zuid een voorziening komt die hierin voorziet. Men heeft het voornemen om een Vught zuid een woonzorgcentrum met 31 plaatsen voor verzorgingshuiszorg, 32 plaatsen voor verpleeghuiszorg en 26 inleunwoningen te realiseren. Daarnaast zal er ruimte zijn voor dagverzorging, dagbehandeling, dagbegeleiding, groepsverzorging en tijdelijk verblijf.

Tevens worden er aangrenzend 117 aanleunwoningen gerealiseerd. Voor deze woningen wordt uitgegaan van zorg- en dienstverlening aan naar schatting 40% van de bewoners.

Om in Vught zuid een zorgcontinuüm mogelijk te maken en integrale zorg te kunnen verlenen die kwantitatief en kwalitatief van een goed niveau is, neemt de stichting Vughterstede zich voor een erkenning aan te vragen voor het verlenen van verpleeghuiszorg en maatregelen te nemen die nodig zijn om de vereiste kwaliteit op het gebied van verpleeghuiszorg te waarborgen.



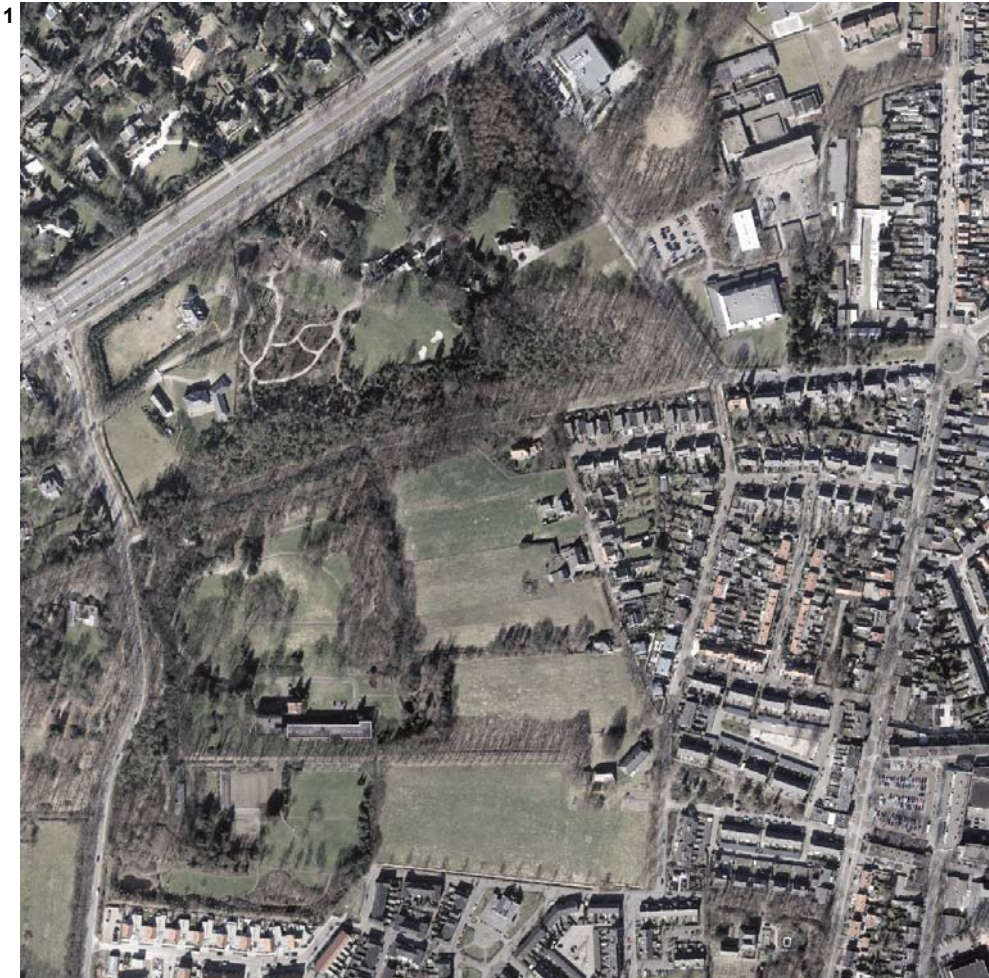


De locatiekeuze.

Voor de realisering van een woonzorgcentrum, met inbegrip van 117 aanleunwoningen, is een centrale ligging ten opzichte van centrumvoorzieningen een belangrijke randvoorwaarde. Zowel de locatie Molenrijnselaan als de locatie Lidwinastraat voldoen aan deze voorwaarde. De locatie Lidwinastraat heeft als evenemententerrein echter een belangrijke maatschappelijke functie voor de gehele gemeente en is voor het WoonZorgcentrum daarmee geen reëel alternatief. Andere vergelijkbare alternatieve locaties zijn binnen onze gemeente niet beschikbaar. Juist vanwege de nabijheid van het Moleneindplein hebben wij als onderdeel van en aansluitend op het plan "Vijverhof" onze keuze daarom bepaald op de locatie aan de Molenrijnselaan / Merpatistraat.

- 1 onderzochte locaties
- a locatie Molenrijnselaan
- b locatie Lidwinastraat





1 luchtfoto locatie
woonzorgcentrum
Vught Zuid

De huidige situatie.

Het plangebied is, in groter verband gezien, van oorsprong gelegen op de grens van het kampen- en hoevenlandschap van de Vughtse Hoeven en het bosgebied rond de IJzeren man en de Vughtse Heide. Van deze historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Escheweg, Jagersboslaan, Molenrijnselaan en Wildpad volgen de oude veldwegen en ook de N65 ligt nog op het oorspronkelijke tracé. Van de historische landgoederen resteert weinig meer dan wat bos, groen en open ruimte.

De omgeving van Huize Theresia, is zoals veel kloosterterreinen, parkachtig van aanleg. De meeste boomgroepen staan aan de west- en noordzijde, respectievelijk op de overgang naar het landgoed Coebax en aan de noordzijde als overgang naar de Jagersboslaan.





Voor het overige zijn bomen en houtwallen vooral geplant op perceelgrenzen. Zo is er een intensief beplante zone tussen het eigenlijke kloosterterrein en de gronden langs het Wildpad die voor agrarische doeleinden zijn verpacht.

Belangrijke landschappelijke kwaliteiten zijn de diversiteit in beplanting, zoals eik, beuk, populier, robinia en berk en de verscheidenheid aan formaties, boomgroepen en houtwallen. Enkele boomgroepen zijn meer dan 100 jaar oud en hebben dan ook monumentale waarde. In het bijzonder betreft dit vier lindes en vier eiken ten oosten van de boerderij. De monumentale laan met Amerikaanse eik is meer dan tachtig jaar oud. Ook de aanwezigheid van aarden wallen en kleiner reliëf in de bodem draagt bij aan de belevingswaarde.

Ten zuiden en oosten van het open gebied zijn woningen gelegen. In eerste instantie heeft er een uitbreiding plaatsgevonden ten westen van de Essche-weg. Eind 80-er en begin 90-er jaren is vervolgens het gebied Vijverhof gebouwd. In dezelfde periode zijn er ook woningen aan de oostzijde van het Wildpad gerealiseerd. Na de aanleg van de Vijverbosweg is eind jaren '90 ter afronding Vijverbos II ontwikkeld. Het betreft met name grondgebonden eengezinswoningen,

- 1 monumentale laan eiken
- 2 aangrenzende woningen
- 3 idem





variërend vrijstaand, halfvrijstaand en geschakeld, in twee bouwlagen met kap.

Op korte afstand (250 m) zijn de winkelvoorzieningen geconcentreerd aan het Moleneindplein. Dit winkelcentrum is met name gericht op Vught zuid. Verder is er nog de Molukse kerk aan het Salahutuplein.



Het terrein waar het woonzorgcentrum wordt geprojecteerd omvat de zuidelijke helft van het open gebied ten oosten van het eigenlijke kloosterterrein Huize Theresia, op de hoek Merpatistraat-Molenrijnselaan. De locatie is ongeveer 3 ha. Groot. Het gebied bestaat uit weiland, bomen en een boerderij uit 1923 met enkele kleine schuren. Karakteristiek voor het gebied is de bijzondere laan met monumentale Amerikaanse eiken in oost-west richting. Nabij de boerderij staan eveneens enkele waardevolle bomen. Al deze bomen zijn opgenomen in het Landelijke Register van Monumentale Bomen. Verder wordt het weiland aan de noordzijde, de oostzijde en de westzijde begrensd door bomen, houtsingels en bos



De aanwezige monumentale archeologische en cultuurhistorische waarden.

Door de monumentencommissie van de gemeente Vught is geconcludeerd dat de monumentale en architectonische waarden van de aanwezige boerderij onvoldoende is voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Wel geeft de commissie aan dat de belangrijke cultuurhistorische kenmerken herkenbaar en zichtbaar dienen te blijven na realisatie van het woonzorgcentrum.

Het gebied zelf heeft op basis van de cultuurhistorische Waardekaart Noord-Brabant een hoge archeologische trefkans. Een verkennend en waarderend onderzoek conform de Kwaliteits Norm Nederlandse Archeologie is nodig om daadwerkelijke archeologische waarden in beeld te brengen. Deze Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) is uitgevoerd door SOB Research, Instituut voor Archeologisch en Aardkundig onderzoek.

- 1 voorzieningen
Moleneindplein
- 2 bestaande boerderij
- 3 cultuurhistorische
waardekaart
Noord-Brabant



Ten behoeve van deze inventarisatie heeft een archiefonderzoek en een veldonderzoek (d.d. 29 januari 2003) plaats gevonden.

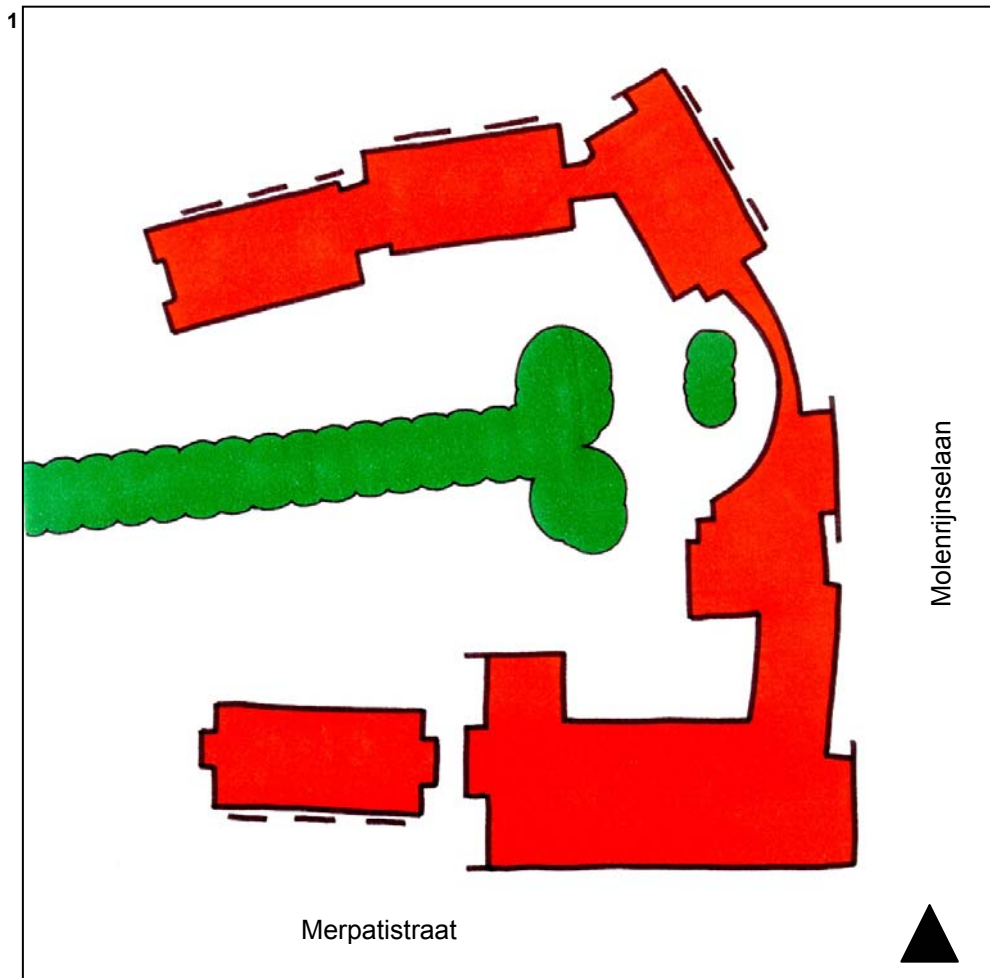
Dit onderzoek leidt tot een aantal conclusies en aanbevelingen:

- gesteld kan worden dat de top van het dekzand grotendeels is verstoord, waarschijnlijk als gevolg van ontgroning;
- tijdens het onderzoek werden in een aantal boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor het merendeel betrof het een verstoorde context. Dit is derhalve niet indicatief voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen;
- in twee boringen werden archeologische indicatoren aangetroffen die waarschijnlijk kunnen worden gerelateerd aan de voormalige Theresiahoeve. Dit betreft sporen uit de Nieuwe Tijd. Op basis van ouderdom en zeldzaamheid worden deze niet hoog gewaardeerd.

Nader archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is het gebied op deze kaart aangeduid als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied het beleid gericht zal moeten zijn op herstel c.q. versterking van cultuurhistorische waarden in het gebied. Het behoud van kenmerkende beplanting, de verdere inrichting van de buitenruimte en de positionering en schaal van de bebouwing hebben als doel een passend antwoord te geven op deze doelstelling.





1 stedenbouwkundige
hoofdropzet

De stedenbouwkundige hoofdropzet van het plan.

Het plan bestaat uit het realiseren van een verpleeg- en verzorgingstehuis met 117 aanleunwoningen met bijbehorende buitenruimten, zoals parkeergelegenheid en gemeenschappelijke groenvoorzieningen.

Bij een plan van een dergelijke omvang is een essentieel uitgangspunt dat het op een harmonieuze wijze aansluit op de bestaande omgeving. Dit dient zowel in ruimtelijke als in functionele zin te zijn. Bestaande ruimtelijke elementen kunnen op deze wijze ook een meerwaarde krijgen. De opzet van het woonzorgcentrum dient bij te dragen aan een zachte overgang van het compacte stedelijke gebied naar het aangrenzende open parkachtige landschap. Een tweede uitgangspunt betreft het behoud van de bestaande waardevolle landschappelijke elementen en integratie hiervan in het plan. In het bijzonder gaat het hierbij om waardevolle bomen.





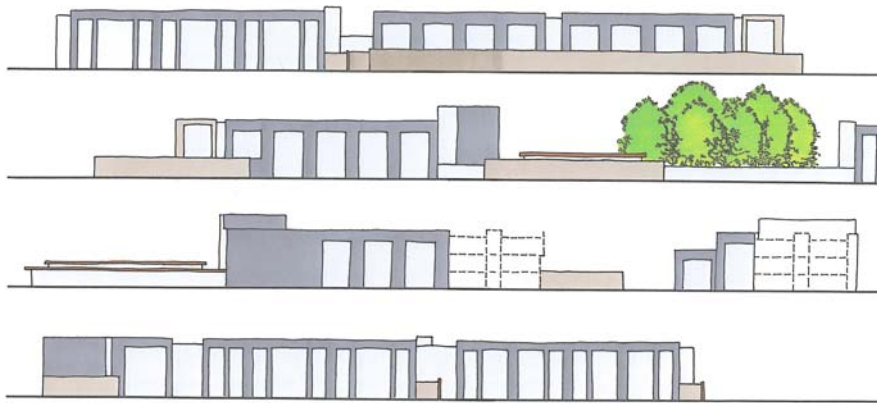
Daarnaast kunnen ook het parkachtige karakter in zijn algemeenheid en de relatief hoge waterstand ten opzichte van het maaiveld aanleiding zijn voor een interessante planvorming. Een derde uitgangspunt betreft de toegankelijkheid voor omwonenden en een adequate uitwerking van de verkeers- en parkeersituatie. De realisering van het woonzorgcentrum dient zodanig van opzet te zijn dat er geen onevenredige toename van de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving ontstaat.

De belangrijkste toegangsweg tot het gebied is de Molenakker. Deze verbindt het woonzorgcentrum met de Esscheweg, die hier de functie van ontsluitingsroute naar de Vijverbosweg heeft. Deze route verbindt het woonzorgcentrum tevens met het Moleneindplein waar de bushaltes en de meeste voorzieningen, vooral winkels, zich bevinden. Op ongeveer gelijke afstand ligt de Vijverbosweg als gebiedsontsluitingsweg. Omdat het gebied Vijverhof minder geschikt is om meer verkeersbewegingen te verwerken is de toegankelijkheid vanaf deze zijde beperkt.

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een relatief zelfstandige bebouwing gesitueerd op enige afstand van de bestaande woningen. Het geheel is opgebouwd uit meerdere bouwmassa's van verschillende omvang en door transparante schakels met elkaar verbonden. De verspringingen en de draaiing ten opzichte van elkaar maakt dat er een enigszins losse ordening ontstaat die past bij een parkachtige omgeving.

1 parkachtig karakter





1 gevelaanzichten

De gebouwen zijn in principe 3 lagen hoog. De meest omvangrijke bouwmasa ligt in het zuidoostelijk plan-deel. Hier komt nabij de Molenrijnselaan het gebouw met verpleeg- en verzorgingsvoorzieningen. Westelijk hiervan komen langs de Merpatistraat seniorenwoningen. Ten noorden van de waardevolle bomen en de bomenlaan, komen de overige seniorenwoningen verdeeld over drie bouwdelen. Tussen deze twee hogere elementen is aan de zijde van de Molenrijnselaan bebouwing in één laag geprojecteerd. Hierin bevindt zich een gang om alle bouwdelen binnendoor bereikbaar te maken en een gemeenschappelijke recreatieruimte. Deze beperkte hoogte maakt het mogelijk vanaf de Molenakker de waardevolle bomen te blijven beleven, ondanks de gesloten U-vorm van het complex.

De entree van het verpleeg- en verzorgingsgedeelte komt nabij de Molenakker. Het gebouw krijgt hier een accent in de vormgeving. De toegang tot de seniorenwoningen is over de verschillende delen verspreid, waardoor bewoners sterker de kleinschaligheid van de delen ervaren.

Verder is uitgangspunt bij de aanleg van het woonzorgcentrum dat het groene parkachtige karakter blijft domineren. Langs de randen van de Molenrijnselaan en het Wildpad blijft de bestaande boombeplanting



zoveel mogelijk gehandhaafd. Langs de Merpatistraat zullen nieuwe bomen komen en kan de sloot, die overigens nu geen watervoerende functie heeft, zonedig ten behoeve van de waterhuishouding worden gebruikt. Aan de noordzijde zal de inrichting zodanig zijn dat de bestaande houtwal als ruimtelijk element blijft domineren.

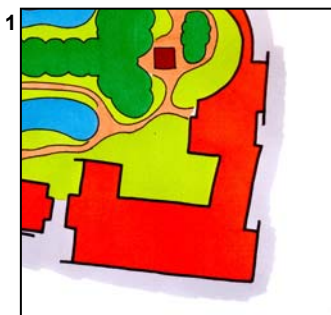
Door de vormgeving van de bebouwing is er alleen aan de westzijde een directe verbinding tussen de buitenzijde van het complex en de binnentuin. Daarom zal op enkele plaatsen de begane grond vrij van bebouwing blijven om toegang te geven tot het binnenterrein. Het gebied zal door deze inrichting veel toegankelijker zijn dan het momenteel is. In dit binnenterrein domineren de waardevolle bomen, in het bijzonder de iets hoger gelegen bomenrij. Bomen van een bescheidener omvang zullen toegevoegd worden om het parkkarakter te versterken.

Aan iedere zijde van de bomenrij komt een vijver. Deze hebben een functionele betekenis omdat hiermee de hoge waterstand beter beheersbaar wordt.

De vormgeving bepaalt sterk de belevingswaarde. De inrichting van dit binnenterrein is erop gericht een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied te leveren. Dit gebied is in principe ook toegankelijk voor bewoners uit de directe omgeving. Uitgangspunt hierbij is wel dat het parkgebied op de eerste plaats gericht is op de bewoners van aanleunwoningen en verpleeg- en verzorgingstehuis. Mocht dit noodzakelijk zijn dan kan dit leiden tot beperkingen voor andere gebruikers, bijvoorbeeld in verband met veiligheid 's avonds.

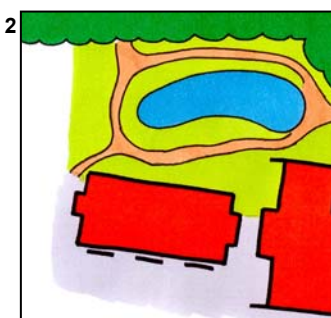
Een bijzonder element bij de inrichting van het terrein kan gevormd worden door het herkenbaar en zichtbaar maken van de (niet meer) bestaande bebouwing (waaronder in ieder geval de 17^e eeuwse put). Deze verbijzondering is aanbevolen door de monumentencommissie





Indeling verpleeg- en verzorgingsgebouw.

Het gebouw met verpleging en verzorging ligt aan de zuid-oostzijde nabij de Molenrijnselaan. Op de begane grond bevindt zich de verpleegafdeling, bestaande uit vier groepen met elk acht bewoners. Daarnaast huisvest de begane grond algemene ruimtes voor personeel en logistiek. De entree is gelegen tegenover de Molenakker. Dichtbij deze entree bevinden zich het restaurant en de recreatiezaal. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de zorgwoningen.



Aan de zijde van de Merpatistraat is het gebouw uitgebreid met paviljoens in 1 bouwlaag waarin zich enkele verpleegafdelingen bevinden. Het geheel heeft een zelfstandige uitstraling.

Behoefte aan aanleunwoningen.

In de gemeentelijke Woonvisie is ingezoomd op het door de vergrijzing groeiende tekort aan voor senioren geschikte woningen. Toepassing van landelijke normgetallen op de verwachte bevolkingsontwikkeling in Vught laat zien dat er in Vught 1700 woningen voor ouderen beschikbaar dienen te zijn om in de behoefte te kunnen voorzien. Circa 1300 hiervan dienen huurwoningen en circa 400 dienen koopwoningen te zijn. Hoewel de berekeningen als maximum moet worden gezien, is het van belang om te weten dat de behoefte in de toekomst alleen maar zal toenemen. De prognose in 2015 is dat er 2235 voor senioren geschikte woningen in Vught nodig zijn.

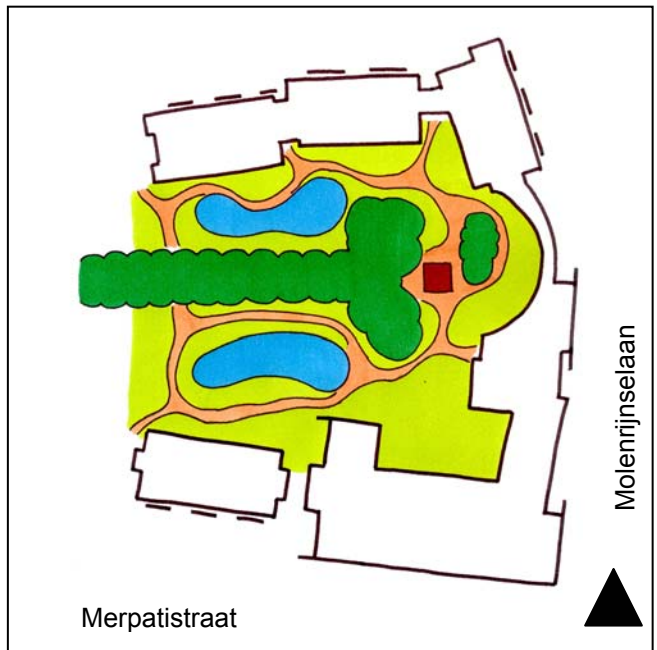
De ontwikkeling van het woonzorgcentrum in combinatie met aanleunwoningen voorziet voor een deel in deze behoefte. Voor dit plan is ingezet op aanleunwoningen in de sociale huursector.

De aanleunwoningen.

Het definitieve ontwerp van de aanleunwoningen laat een aantal aan elkaar geschakelde bouwblokken zien met twee- en driekamerwoningen. Bestaande uit een woonkamer in combinatie met een keukenblok, slaapkamer en sanitaire voorzieningen (wc en badkamer).

- 1 begane grond
Woonzorgcentrum
- 2 begane grond bouwblok
aanleunwoningen





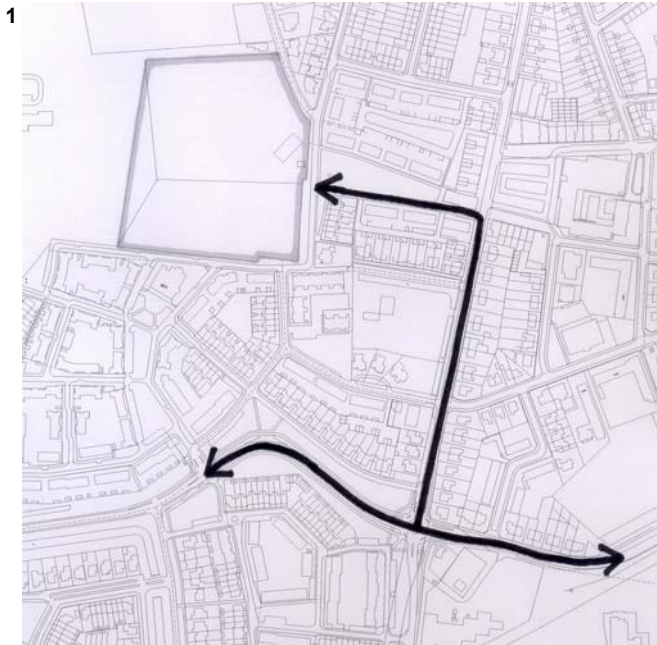
De landschappelijke inpassing.

Voor de inpassing van het woonzorgcentrum is de U-vormige opzet van het complex van groot belang. Aan de buitenzijde komen functies als parkeren en bevoorradings, aan de binnenzijde de op de bewoners gerichte gemeenschappelijke tuin. Zowel de beplanting als de materialisering van het terrein streven ernaar een parkachtig, informeel karakter rond het gebouw te creëren. Rond de parkeervoorzieningen zullen voldoende groenelementen aangelegd worden. De bouwblokken zijn enigszins gedraaid ten opzichte van elkaar. Dergelijke verdraaiingen komen ook in de buitenruimte voor. Een strakke en functionele opzet kan daarmee voorkomen worden.

De binnentuin krijgt een veel meer landschappelijke aanleg. De beplanting en de vijvers zijn zodanig vormgegeven dat er een hoge natuurwaarde bereikt kan worden en dat er voor de bewoners en bezoekers een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat. De waardevolle bomenlaan neemt hierin een prominente plaats in.

1 landschappelijke inpassing





Verkeersaspecten.

Gemotoriseerd verkeer.

Het te realiseren woonzorgcentrum is nabij de Merpatistraat, de Molenrijnselaan en de Molenakker geprojecteerd. Deze straten maken deel uit van een verblijfsgebied. De Molenrijnselaan en de Molenakker liggen binnen een 30 km-gebied en de Merpatistraat maakt deel uit van een woonerf. Beide straten hebben dus een verblijfsfunctie en zijn niet meer dan erftoegangswegen. De Vijverbosweg en de Wolfskamerweg zijn de enige gebiedsontsluitingswegen die in de nabijheid van het toekomstige complex zijn gelegen. De Esscheweg ligt eveneens binnen een 30 km-gebied en is tevens erftoegangsweg (zie: Verkeers- en Vervoersplan) maar heeft nog een geringe ontsluitingsfunctie.

De huidige afsluiting in de Molenrijnselaan is gerealiseerd ten behoeve van het weren van sluipverkeer. De Molenrijnselaan maakt deel uit van een belangrijke fietsroute tussen het zuidelijke woongebied en bijvoorbeeld de noordelijk gelegen scholen (onder andere het Maurickcollege). Het verwijderen van deze afsluiting verdient gezien de dimensionering van de Jagersweg en de Molenhei geen aanbeveling. Ook is ter hoogte van de aansluiting Wielewaal – Merpatistraat



een knip in de vorm van een fietsdoorsteek tussen de onlangs gerealiseerde wijk Vijverhof II en Vijverhof aangebracht. Dit eveneens om sluipverkeer door het woongebied te voorkomen. Het ten noorden van het complex gelegen Wildpad is een onverharde weg die uitmondt op de eveneens onverharde Jagersboschlaan. De Jagersboschlaan is alleen in één richting te berijden namelijk van oost naar west, dus richting Vijverbosweg.

Het woonzorgcentrum genereert verkeersbewegingen. Het “in de wijk” plaatsen van een dergelijk centrum biedt veel voordelen maar is verkeerstechnisch niet optimaal in te bedden. Daarom zijn verschillende ontsluitingswijzen afgewogen.

Binnen het huidige wegennet zou de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer plaats kunnen vinden via de Vijverbosweg – Gruttolaan, via de Esscheweg – Molenakker en eventueel via de Esscheweg – Leeuwerikstraat of Kievitstraat.

De Gruttolaan maakt deel uit van een belangrijke fietsroute en is daarom als auto-ontsluiting minder aantrekkelijk. De Molenakker is een weg met een smal wegprofiel en een hoge parkeerdruk en is alleen via de Esscheweg te bereiken. De Leeuwerikstraat en Kievitstraat liggen niet logisch voor de ontsluiting.

Het heeft daarom de voorkeur de ontsluiting via de Molenakker te realiseren. Deze kan aanzienlijk verbeterd worden door een parkeerverbod aan de zuidzijde van de straat. Door middel van haaks parkeren aan de noordzijde kan compensatie worden gevonden.

De capaciteit wordt hierbij met circa 5 parkeerplaatsen vergroot. Het is noodzakelijk bij de reconstructie verkeersremmende maatregelen te nemen. Bij de herinrichting van de Molenakker dient tevens zorg gedragen te worden voor een goede, veilige en aantrekkelijke voetgangersverbinding tussen het woonzorgcentrum en het Moleneindplein.

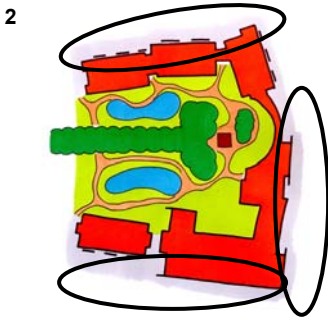




Openbaar vervoer

Langs het Moleneindplein zijn stadsbushaltes aanwezig. Deze liggen op ongeveer 225 meter afstand van het geprojecteerde complex. De bushaltes langs de Vijverbosweg zijn eveneens binnen een straal van 250 meter gelegen.

Parkeren.



Een belangrijk uitgangspunt is dat het plan geen druk mag leggen op de parkeercapaciteit van het omliggende woongebied. Een eenduidige parkeernorm voor een woonzorgcentrum is niet voorhanden. Het CROW heeft recent wel een brochure uitgegeven met nieuwe parkeercijfers (publicatie 182: parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering) Vanuit deze cijfers is de parkeernorm voor seniorenwoningen hier gesteld op 0,6 pp per woning. Voor het verpleeg- en verzorgingsgebouw is de parkeernorm gesteld op 0,7 pp per bed/wooneenheid.

Dit betekent bij 63 verpleeg- en verzorgingsplaatsen, 26 inleunwoningen en 117 aanleunwoningen een parkeeraanbod van totaal 133 parkeerplaatsen. Het plan houdt rekening met een mogelijke groei van de parkeerbehoefte in de toekomst.

1 bushalte Moleneindplein

2 parkeren



Sectorale-aspecten.

Bodem.

De locatie voor het woonzorgcentrum omvat twee percelen te weten: een perceel (sectie E, nr. 3443) gelegen langs de Merpatistraat, eigendom van de gemeente Vught en een perceel (sectie E, nr. 3575) aan de Molenrijnselaan, eigendom van de Elisabethstichting. Voor beide percelen is een apart bodemonderzoek verricht.

In opdracht van de gemeente Vught heeft Milon milieuonderzoek bv. uit Schijndel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de eerste locatie. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport van 15 november 2002, projectnr. 22531. In opdracht van de Elisabethstichting heeft Arcadis in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de andere locatie. De resultaten zijn vastgelegd in een rapport van 26 mei 1998 nr. 632/ZF98/6238/37329.

Milon milieuonderzoek bv komt tot de volgende resultaten:

in de grond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties aangetroffen;

- in het grondwater zijn chroom, zink en kwik in licht verhoogde concentraties aanwezig. Tevens is chroom in een matig verhoogde concentratie geconstateerd. Van de overige onderzochte stoffen zijn geen verhoogde concentraties;

Deze concentraties in het grondwater vormen, indien de aanbevelingen in acht worden genomen, geen aanleiding om risico's te verwachten voor volksgezondheid en milieu. Vervolgonderzoek naar verhoogde concentraties in het grondwater wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Het gebruik van het freatisch grondwater voor (vee)drinkwater en/of beregeningsdoeleinden wordt ontraden.



Aanbevolen wordt eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken (gesloten grondbalans). Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het bouwstoffenbesluit. De onderzoekslocatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (woonbestemming).

Arcadis komt voor het door haar onderzochte deel tot vergelijkbare resultaten. Zij concludeert het volgende:

- uit het historisch onderzoek zijn geen risicovolle locaties naar voren gekomen. Zintuiglijk zijn eveneens geen verontreinigingsindicaties naar voren gekomen. Het pad tussen de twee bomerijen, waarbij eerder onderzoek PAK en metalen in verhoogde concentraties zijn aangetroffen, is niet opnieuw onderzocht;
- in de bovengrond is in 3 van de 4 mengmonsters EOX op detectieniveau geconstateerd, in 1 mengmonster PAK en in 1 mengmonster minerale olie juist boven de streefwaarde.
- ter plaatse van de voormalige bovengrondse olietank is geen olieverontreiniging geconstateerd.
- in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- voor het grondwater geldt dat in 3 monsters verhoogde metalen concentraties zijn aangetroffen (cadmium, chroom, koper en/of zink) en dat in 1 peilbuis zink boven de criteriumwaarde is aangetroffen.

Gezien deze resultaten is er geen aanleiding tot het uitvoeren van verder onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen de locatie als bouwlocatie te gebruiken. Mocht in het kader van de bouwactiviteiten (een deel van) het pad worden verwijderd, dan dient rekening te worden gehouden met het vrijkomen van (licht)verontreinigde grond. Dit kan ook elders op het terrein incidenteel het geval zijn. In dat geval dienen in overleg met het bevoegd gezag passende maatregelen te worden genomen. Op basis van deze twee onderzoeken luidt de conclusie dat de bodem geschikt is voor de realisering van woondoeleinden en derhalve ook voor de realisering van het woonzorgcentrum.



De planvorming is erop gericht de twee bomenrijen en het pad ertussen in de huidige vorm te handhaven. Het vrijkomen van (licht) verontreinigde grond is in de huidige situatie dan ook niet aan de orde.

Geluid.

De uiterste noordwestgrens van het plan is gelegen op 423 meter van de N65, dus buiten de in de Wet geluidhinder genoemde zone van 400 meter. Een akoestisch onderzoek is hiervoor dan ook niet nodig. Dit geldt eveneens voor de andere zoneplichtige wegen in de omgeving, de Vijverbosweg en de Martinilaan met elk een zone van 200 meter.

De Molenrijnselaan ligt binnen een 30 km-gebied en de Merpatistraat maakt deel uit van een woonerf. Beide straten die grenzen aan het plangebied hebben daardoor een verblijfsfunctie.

De verkeersbelasting en de rijsnelheid geven derhalve voor het woonzorgcentrum geen geluidsproblemen. In de gegeven situatie is dan ook geen nader akoestisch onderzoek vereist en hoeft geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

Luchtkwaliteit.

De provinciale werkgroep Milieu Overleg Locale Overheden werkt aan een handleiding hoe om te gaan met luchtkwaliteit. Volgens de huidige inzichten moet binnen 40 meter van een rijksweg of in de omgeving van een weg met minimaal 6000 mvt/etmaal altijd een luchtonderzoek plaatsvinden. Voor het woonzorgcentrum betekent dit, dat geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

Waterhuishouding.

De locatie waar het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden betreft een deel van het parkachtige gebied aan de westrand van Vught. In het kader van dit plan moet de zogenaamde Watertoets worden uitgevoerd.

Om hiertoe te komen heeft Arcadis een bodemkundig/hydrologisch onderzoek uitgevoerd en aansluitend een principe waterhuishoudkundig plan geschreven



(110502/ZF3/2A3/200605/002), concept van 8 mei 2003). Separaat is ook een waterparagraaf geschreven (110502/ZF4/2M2/200605/002, concept van 1 juli 2004, zie losse bijlage). Hieronder wordt een beknopte samenvatting van beide rapporten gegeven.

Het bodemkundig/hydrologisch onderzoek is opgebouwd uit:

- een vooronderzoek op basis van lokale informatie, de bodemkaart van Nederland en gegevens uit het landelijk grondwatermeetnet van TNO;
- veldwerkzaamheden waarbij enkele boringen tot 4 m – mv en een groter aantal tot 2 m – mv zijn uitgevoerd, het gebied en de peilbuizen zijn ingemeten ten opzichte van NAP en het opnemen van de peilbuizen gedurende 2 maanden;
- een advies betreffende ont- en afwatering;
- een principe waterhuishoudkundig plan.

De boerderij ligt op een hoogte van 5.80 m + NAP. De bomenlaan loopt van west naar oost af van 6.90 m + NAP naar 6.10 m + NAP. De weilanden liggen op 5.50/5.60 m + NAP naar de bomenrij aflopend tot 5.20 m + NAP. De bodem bestaat uit zwak ziltig, matig fijn zand, zeer plaatselijk wordt zeer fijn zand aangetroffen.

Op basis van metingen en extrapolatie met behulp van het grondwatermetnet van TNO varieert de maatgevende hoogste grondwaterstand van 5.20 m + NAP in het zuidelijke weiland tot 5.40 m + NAP nabij de bomenrij en het noordelijke weiland. Deze informatie is gebaseerd op metingen in een droge periode. Metingen in een natte periode kunnen leiden tot gewijzigde inzichten en bijstelling van de minimale peilen.

De huidige ontwatering is minimaal en varieert van circa 0,3 m. in het zuidelijk deel tot 0,1 m. naast de bomenlaan en 0 in het noordelijk deel. Voor het realiseren van woningen en parkeer- en groenvoorzieningen is dit onvoldoende. Voorgesteld wordt ter plaatse van het te bouwen woonzorgcentrum en de parkeergelegenheid een minimale ontwatering te krijgen van respectievelijk 0,7 m en 0,5 m door middel van partiële



le ophoging. Door het bouwpeil 0,2 à 0,3 m hoger te leggen als het peil van de verharding wordt afstromen van hemelwater in de richting van het woonzorgcentrum voorkomen.

De hoge waterstanden maken infiltratie niet mogelijk. Wel kunnen vijvers in de directe omgeving het hemelwater in het gebied retenderen.

Het principe waterhuishoudkundig plan adviseert het hemelwater van daken te retenderen. Bij parkeervoorzieningen kan een open verharding toegepast worden. Dit kan deels infiltreren en deels afwateren naar omliggende groenvoorzieningen via smalle watergangen kan het naar de sloot aan de zuidzijde.

Het ruimtebeslag voor de retentievijvers is gezien de omvang van het gebouw en de uitgangspunten van Waterschap De Dommel circa 285 m². Het bouwplan is voldoende ruim van opzet om dit te kunnen realiseren.

De volledige waterparagraaf is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Ze laat zien dat de watertoets is doorlopen. Met de Waterbeheerder Waterschap De Dommel zijn in overleg thema's vastgesteld die van toepassing zijn voor het plangebied. Op basis van de aangeleverde informatie is de waterparagraaf opgesteld. Deze is vervolgens ter advisering voorgelegd aan de waterbeheerder. Deze heeft zich hiermee in haar reactie van 5 augustus 2004 akkoord verklaard.

Natuurtoets.

Bij een ruimtelijke ingreep is men verplicht na te gaan of daarbij handelingen plaats vinden die strijdig zijn met bepalingen in de Flora- en faunawet. Daarnaast kunnen beleidslijnen en richtlijnen ten aanzien van de bescherming van gebieden belemmeringen opleveren of randvoorwaarden stellen.



Voor het plangebied heeft Arcadis een dergelijk onderzoek uitgevoerd (rapport: woonzorgcentrum Vijverhof natuurtoets dd. 24 juli 2003 110502/ZF3/3J1/200702). Zij komen tot de conclusie dat er geen vanwege de natuurwaarden beschermde of compensatieplichtige gebieden in of in de directe omgeving van het plangebied liggen.

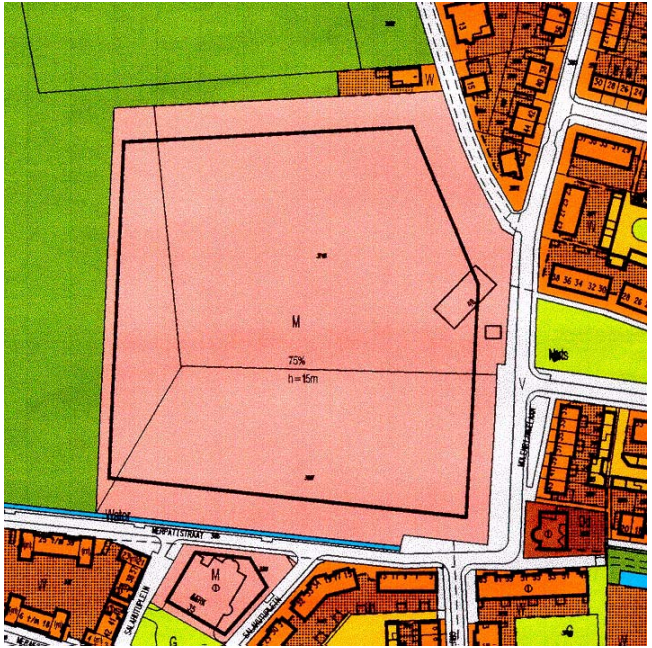
In het gebied komen geen beschermde of zeldzame plantensoorten voort. Vier lindes en vier eiken nabij de boerderij zijn het behouden waard vanwege hun leeftijd. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Enkele soorten foerageren er wel. Het gebied is geschikt voor algemene soorten kleine zoogdieren. Er komen geen bijzondere of zeldzame vogelsoorten voor. In bomen en houtsingels is broedgelegenheid voor algemene soorten. Er zijn geen voortplantingswateren voor amfibieën. Voor vissen en ongewervelde heeft het gebied geen waarde.

Het verwijderen van bomen en struiken dient buiten het broedseizoen (1 maart – 1 augustus), bij voorkeur in het najaar plaats te vinden. Ook dienen activiteiten de broedbiotoop, zoals de houtwallen langs de randen van het gebied, niet te verstoren.

De effecten op de natuurwaarden vragen geen compensatie. De aanleg van retentievijvers verhogen de waarde voor amfibieën.

Bij kleine zoogdieren bestaat de mogelijkheid tot het onopzettelijk doden of het vernietigen van rust- of verblijfplaatsen. Het betreft hier algemeen voorkomende soorten waarvoor momenteel nog ontheffing van verboden handelingen aangevraagd dient te worden, maar waarvoor een algemene ontheffing in de maak is. In de omgeving blijft voldoende biotoop over en na realisatie van het woonzorgcentrum is ook hier weer leefgebied voor kleine soorten zoogdieren.





De juridische doorvertaling.

Het woonzorgcentrum Vught Zuid met aanleunwoningen zullen in het bestemmingsplan positief bestemd worden door middel van de bestemming “maatschappelijke doeleinden”. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak weergegeven met een maximaal bebouwingspercentage (75%) en een maximale absolute bouwhoogte ($h=15.00$ m). Verder is het mogelijk om die gronden die onbebouwd blijven in te richten als tuin, groenvoorzieningen, verkeers- of parkeervoorzieningen. Daarbij dient de waardevolle bomenlaan behouden te blijven.

1 uitsnede plankaart



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 beroepsgedeelte is



35% en ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijfstakken zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via vrijstelling en met gelijke maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) 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

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

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



Wonen en mantelzorg.

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

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

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

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



Bedrijven.

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

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
3. naar de wijk Vijverhof toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is.
4. deze lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.

Overige bestemmingen.

Detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen in Vijverhof, 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.
2. ook de nieuwe ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid met aanleunwoningen is opgenomen binnen deze bestemming. Het beleid ten aanzien van dit woonzorgcentrum is primair gericht op het voorzien in de noodzakelijke behoefte van verzorging, verpleging en huisvesting van senioren.



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 en bestaande woningen in de toekomst soms nieuwbouw aan de orde. Daar wordt in sommige gevallen fysiek dan de nodige ruimte voor geboden, mits geen aantasting van monumentale beplanting het gevolg is. Samen met de bestemming groenvoorzieningen leidt dit tot het volgende:

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

Functionele zaken.

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

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



Stedenbouwkundig beeld.

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota vervaardigd. Hierin is aangegeven dat voor het gebied begrenst door de Vijverbosweg, Wielewaal en Spechtrand een beeldkwaliteitplan van kracht is.



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

Nadere eisen ter verbetering.

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

1 uitsnede welstandsnota

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, overgangsbe-paling, strafbaarstelling en citeerbepaling.



Algemeen.

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

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

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

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

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

Artikelsgewijs.

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

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



Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.

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

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

De kleur op de plankaart, het belangrijkste.

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

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

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

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

Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.

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

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



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

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

Bouwmogelijkheden en vergunningen.

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

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

In bestaande situaties is het bouwvlak al geheel bebouwd (behalve bij vrijstaande woningen) en moet voor uitbreiding of voor gebouwtjes in de tuin 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 75% van de omvang van het bouwvlak worden bijgebouwd, in één laag.

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

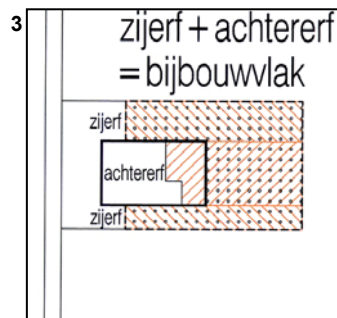
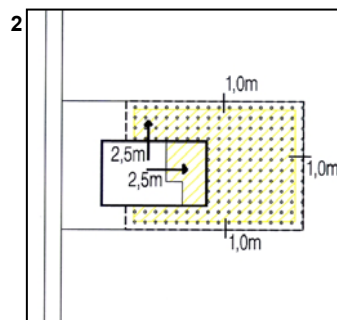
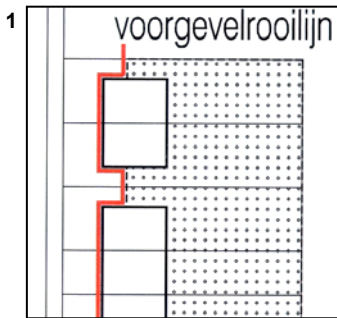
Bij blokken van twee of geschakelde woningen bedraagt het percentage bebouwing in het bijbouwvlak 100% van het bouwvlak. Hier is immers uitbreiding in twee lagen moeilijker in verband met de burens. Dus wordt dit gecompenseerd door een (verhoudingsgewijs) groter oppervlak aan bebouwing in één bouwlaag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

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

Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk.

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





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

Kijken op de plankkaart.

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 bouwvlak.

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 bouwvlak 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).

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 bouwvlak, slechts in één bouwlaag worden gebouwd.

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



Bijlagen bij de voorschriften.

Bij de voorschriften zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2 overzicht monumenten;
- bijlage 3 artikel kantoor.

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

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

Het artikel kantoor in bijlage 3 geeft aan welke voorschriften voldaan moet worden bij wijziging van de bestemmingen detailhandel en dienstverlening naar de bestemming kantoor. Dit is noodzakelijk omdat binnen het plangebied geen bestemming kantoor aanwezig is.



De financiële haalbaarheid.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Voor de gemeente Vught zijn er geen kosten aan het bestemmingsplan verbonden.

De vigerende bouwtitels aan de Jagersboschlaan 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.

De ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid is een particulier initiatief van Stichting Mariënhoven. De gemeente stelt hierbij in overleg stedenbouwkundige randvoorwaarden, die door de initiatiefnemer in het plan zijn opgenomen. De gemeente Vught en de initiatiefnemer hebben overeenstemming over een te sluiten grondverkoop-/samenwerkingsovereenkomst waarin de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd. In dit kader verkoopt de gemeente een perceel op de hoek Molenrijnselaan/Merpatistraat met een oppervlakte van circa 1,1 hectare. Het gehele terrein wordt eigendom van de initiatiefnemers. Met uitzondering van de herinrichting van de Molenakker en de aanleg van de directe aansluitingen zijn er in principe geen grote aanpassingen in het openbare gebied noodzakelijk. Deze relatief beperkte werkzaamheden zijn kostendekkend in de gemeentelijke exploitatie opgenomen.



Maatschappelijke haalbaarheid.

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

Over de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid is op diverse wijzen gecommuniceerd met omwonende, belanghebbende en andere betrokkenen.

De werkgroep tot behoud van de Theresiahoeve heeft zich op 7 juli 2002 gericht tot de Bomenstichting ten behoeve van opname van waardevolle bomen op het terrein in het landelijke Register van Monumentale Bomen. De Bomenstichting heeft hierop een inspectie door de Bomenschouw laten plaatsvinden. Op basis hiervan zijn bomen opgenomen in het bestand dat is samengesteld door de Bomenstichting. Dit betreft: inlandse eik, Amerikaanse eik, kleinbladige of winterlinde en walnoot. De inlandse eiken en de lindebomen staan aan de voorzijde van de boerderij, de Amerikaanse eikenlaan is de verbinding met huize Theresia welke zich bevindt achter de boerderij. De walnoot voldoet niet aan de leeftijdslimiet (80 jaar) maar is als toekomstboom zeer waardevol. Ze is opgenomen in het reserve bestand. Bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan voor het woonzorgcentrum is met deze bomen rekening gehouden.

Op 16 oktober 2002 heeft de Stichting Mariënhoven in samenwerking met de gemeente Vught een informatie bijeenkomst georganiseerd over het structuurplan van het woonzorgcentrum. Een groot aantal inwoners van Vught heeft deze bijeenkomst bezocht. Door de gemeente is aangegeven dat de ontwikkeling van het woonzorgcentrum past binnen het beleid, temeer daat het percentage senioren in Vught hoger is dan het landelijke gemiddelde. De landschapsarchitect de heer Buys en de architect de heer Molenaar hebben de kwaliteiten van de bestaande situatie, in het bijzonder het monumentale groen, aangeduid en vervolgens in een structuurplan uiteengezet.



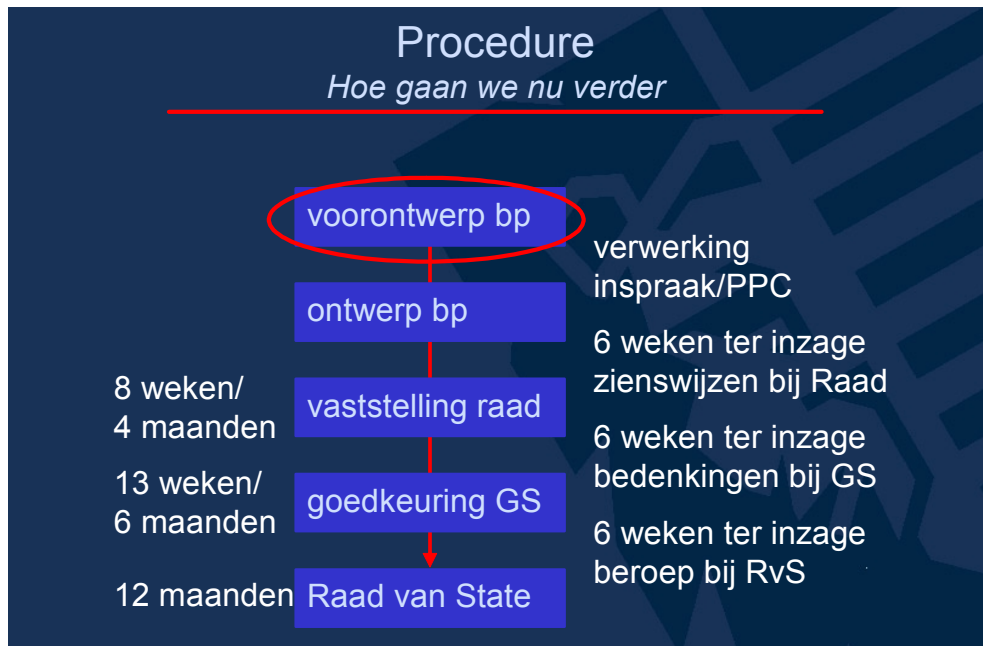
Hierbij zijn de situering en omvang van de gebouwen en de diverse functies van verplegen en verzorgen alsmede de huisvesting in seniorenwoningen met 2 of 3 kamers uiteengezet. Aangegeven is dat inpassing van de bestaande boerderij niet mogelijk is. Vervolgens heeft het publiek de gelegenheid gekregen vragen te stellen. De gemeente heeft hierbij aangegeven over een aantal kwesties op dat moment nog geen besluit te hebben genomen. De inbreng van de burgers op deze avond neemt de gemeente mee in de verdere procedure. Van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld welke integraal opgenomen is in de paragraaf inspraak.

Naar aanleiding van deze informatieavond heeft de gemeente begin 2003 het initiatief genomen een klankbordgroep op te richten. Met deze groep kunnen de diverse fasen in de verdere planvorming van het woonzorgcentrum doorgesproken worden. Voor deze klankbordgroep hebben zich ongeveer 15 mensen aangemeld. Het betreft zowel omwonenden als potentiële bewoners.

Het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing zijn inmiddels onderwerp van inspraak geweest. De resultaten van deze inspraak zijn opgenomen in de paragraaf inspraak. Burgemeester en Wethouders hebben besloten om de ontwikkeling van het woonzorgcentrum in te passen in het ontwerpbestemmingsplan "Vijverhof".



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

1 procedure

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

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



Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.

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

Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

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

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

Een uitzondering hierop vormt de sloot aan noordzijde van de Merpatistraat. Op verzoek van het Waterschap is deze sloot positief bestemd als water.



Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 31 maart 2004 (vergadering 03/04). Het advies, vervaardigd door de PPC en de dienst REW, alsmede de reactie van de gemeente is op de volgende pagina's weergegeven.

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



Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

GEMEENTE VUGHT

nr. 04.3226 class: 1791.212

ontv.: 20 APR. 2004 ovb: J

afd: VROK kopie:

medew:

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk : nr. 965188/990249
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 680 88 28 M. van de Ven
Bijlagen : --
Datum : 16 april 2004
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Vijverhof

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

VERZONDEN

16. APR. 2004

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de provinciale dienst REW van 11 maart 2004, behandeld in haar vergadering van 31 maart 2004. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

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

Ten aanzien van de woningen aan de Jagersboschlaan adviseert de commissie om deze niet verder op te nemen in de planprocedure aangezien ze zijn gelegen in EHS-gebied en het zwaarwegend maatschappelijke belang niet is aangetoond (Cat. I). Ten aanzien van de woningen aan de Martinilaan vraagt de commissie zich af of deze niet vallen binnen de externe werking van de EHS en of dan bebouwing is toegestaan. De commissie adviseert u om rekening te houden met deze mogelijkheid (Cat. II).

De commissie ondersteunt niet de opmerking onderaan pagina 3 van het dienstadvis onder het kopje 'water'. De watergang in casu is niet opgenomen in de legger van het waterschap, maar is wel essentieel voor de afwatering van het ter plaatse gelegen gescheiden rioolstelsel. Waterschap De Dommel is inmiddels met de gemeente overeengekomen dat de betreffende watergang alsnog op de plankkaart wordt aangegeven en de commissie adviseert overeenkomstig (Cat. I). Tot slot adviseert de commissie om het pompstation niet positief te bestemmen aangezien deze op korte termijn gesaneerd moet gaan worden (Cat. II).

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

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

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

Hoogachtend,
de secretaris,



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

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.



Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

VERZONDEN

- C. MRT 2004

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

GEMEENTE VUGHT
nr: 04.1948 class: - 1791212
onv.: 10 MAART 2004 ovb:
afd: VRON kopie: weth. Vanden
medew: weth. Stalenburg

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Vijverhof

Datum

11 maart 2004

Ons kenmerk

965188/977357

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M. Greidanus

Afdeling

Ruimtelijke Ordening

Telefoon

073-6812371

Fax

073-6123610

Bijlage(n)

-

E-mail

mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 22 december 2003, ontvangen op 23 december 2003, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Vijverhof".

De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 31 maart 2004.

Hierbij ontvangt u het advies van de dienst Ruimte, Economie en Welzijn (REW). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies 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 dienstadvies.

1. Planbeschrijving.

Het plangebied ligt aan de westkant van Vught en wordt begrensd door de rijksweg N65, de Vijverbosweg, de Esche weg en de Martinilaan. Het plan is opgesteld in het kader van een grootschalige bestemmingsplan herziening die ten doel heeft de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het plan omvat 771 woningen, enkele voorzieningen, het terrein van Huize Theresia en het Jagersbosch.

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



Het plan heeft een conserverend karakter. Alleen aan de Jagersboschlaan en Martinilaan zijn 4 vigerende bouwtitels uit het oude bestemmingsplan meegenomen middels een uitwerkingsverplichting. Daarnaast is in het plan een studiegebied aangewezen voor een zorgcentrum aan de Molenrijnselaan, binnen de aanduiding "park" op de plankaart.

Datum
11 maart 2004
Ons kenmerk
965188/977357

2. Advies

Wij spreken onze waardering uit voor het duidelijke en leesbare plan. Het plan is voornamelijk gericht op beheer. Op een aantal plaatsen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vooral met betrekking tot die onderdelen hebben wij opmerkingen bij het plan. U heeft een aanvulling op het plan nagestuurd (ontvangen op 13 januari 2004) waarin u aangeeft dat een gedeelte van het terrein van Huize Theresia studiegebied is voor de ontwikkeling van een zorgcentrum. Wij gaan er van uit dat u deze aanvulling opneemt in het plan. Bij de beoordeling van het plan hebben wij de aanvulling al betrokken. Wij hebben de in het plan gelegde bestemmingen en regelingen niet beoordeeld op detailniveau. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor een juiste doorvertaling van het voorgenomen beleid.

Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

Woningen aan Jagersboschlaan en Martinilaan

In het plan is middels een uitwerkingsverplichting de mogelijkheid opgenomen om een viertal villa's te bouwen in het Jagersbosch. Het betreft bestaande ruime bouwmogelijkheden waarvan in de toelichting van dit plan wordt beschreven dat deze zijn heroverwogen omdat ze niet passen in het streven de groene kwaliteit van de gemeente Vught niet aan te tasten. Het bevreemdt de dienst daarom dat deze bouwmogelijkheden toch in het plan zijn opgenomen. De bouwmogelijkheden in het plan moeten bovendien getoetst worden aan het huidige streekplanbeleid. Al in het streekplan van 1992 is het gebied Jagersbosch aangeduid als onderdeel van de groene hoofdstructuur, zijnde multifunctioneel bos. Op de detailkaart van het huidige streekplan 2002 is het opgenomen als GHS-natuur, overig bos en natuurgebied. Deze aanduiding komt voort uit het vorige streekplan en het natuurbeleidsplan waarin het Jagersbosch grotendeels is aangemerkt als EHS, multifunctioneel bos. Verstedelijking binnen de GHS/EHS is alleen mogelijk als er een zwaarwegend maatschappelijke belang is en er geen alternatieven zijn. Wij missen in het plan de afweging van de natuurbelangen vastgelegd in het streekplan ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het plan. Wij vinden het noodzakelijk dat u op deze belangen ingaat en de afweging onderbouwt aan de hand van onderzoek naar de natuurwaarden in het gebied.



Indien er uit deze afweging blijkt dat er sprake is van strijdigheid met het streekplanbeleid dan zult u Gedeputeerde Staten duidelijk moeten aangeven wat redenen zijn voor het doorlopen van een streekplanafwijgingsprocedure. (Cat. I). De bouwmogelijkheid langs de Martinilaan ligt net buiten het als EHS/GHS begrensde gebied, en is daarom niet strijdig met het beleid.

Datum
11 maart 2004
Ons kenmerk
965188/977357

Studiegebied zorgcentrum

De gemeente geeft in haar aanvulling op het bestemmingsplan aan dat een deel van het parkgebied rond Huize Theresia studiegebied is voor het ontwikkelen van een zorgcentrum. Zij geeft daarbij aan dat bij de verdere studie naar de realiseringsmogelijkheden van een zorgcentrum onvoorwaardelijke randvoorwaarde is de ontwikkeling af te stemmen op de aanwezige landschappelijke kwaliteit.

Wij zijn van mening dat het aangegeven studiegebied een goede plek kan zijn voor realisering van een dergelijke functie. Zoals u aangeeft in het plan zal het van groot belang zijn om bij verdere studie naar de realiseringsmogelijkheden de planvorming af te stemmen op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Wij zijn van mening dat het hiervoor nodig is een ruimtelijke visie op te stellen die in elk geval het hele terrein van Huize Theresia, inclusief de randen rondom dit terrein bevat, opdat de landschappelijke én stedenbouwkundige kwaliteiten in elkaars samenhang kunnen worden bestudeerd en ontwikkeld.

De realisering van het zorgcentrum op deze plek zal gericht moeten zijn op het toevoegen van kwaliteit aan de buurt (bijvoorbeeld door het zorgcentrum op te nemen in een openbare parkstructuur) en moet leiden tot verzachting van de huidige abrupte overgang van het stedelijk gebied naar het groene gebied rondom Huize Theresia. Bepalend voor de landschappelijke kwaliteit in het gebied zijn een monumentale bomenrij (op talud) welke het open gebied geëerd en kwaliteit geeft en een beeldbepalende boerderij aan de Molenrijnselaan. Wij gaan er van uit dat u bij uw verdere studie naar de realiseringsmogelijkheden van een zorgcentrum in dit gebied bestudeert hoe deze beeldbepalende elementen opgenomen kunnen worden in het plan en een nieuwe functie kunnen krijgen in het gebied (Cat. II).

Het studiegebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als een gebied met hoge cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied het beleid gericht zal moeten zijn op herstel c.q. versterking van cultuurhistorische waarden in het gebied (Cat. II).

Water

Overleg met het Waterschap de Dommel over dit bestemmingsplan heeft plaats gevonden.

Het Waterschap heeft gewezen op een inventarisatie van het aanwezige rioolstelsel en het oppervlaktewater. U bent naar onze mening om praktische redenen terecht niet aan het verzoek van het waterschap tegemoet gekomen om op de plankaart alle sloten en watergangen weer te geven omdat deze vallen onder de bestemmingen groen en verkeer.



Geluid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend. Desondanks zijn er op 13 locaties nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor deze locaties is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek opgesteld. Een aantal locaties ondervindt een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 db(A) tengevolge van de Rijksweg N65. Het betreft een nieuwbouwlocatie aan de Martinilaan, de wijzigingslocaties Essche weg 1 en Martinilaan 31 (en 3 nieuwbouwlocaties aan de Jagersboschlaan, maar deze zijn strijdig met het GHS/EHS-beleid). Tevens voorziet het plan in een studiegebied voor een zorgcentrum aan de Molenrijnselaan. Het bestemmingsplan geeft aan dat voor deze locaties hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Daarbij wordt echter niet aangegeven welk onthefingscriterium in dit geval van toepassing is. Ook wordt niet aangegeven of maatregelen in het overdrachtsgebied ter reductie van de geluidbelasting in dit geval tot de mogelijkheden behoort. Eerst nadat is aangetoond dat maatregelen in het overdrachtsgebied in dit geval niet effectief zijn dan kan het volgen van een hogere grenswaarde procedure in overweging worden genomen. De hogere grenswaarde procedure voor deze woningen dient overigens te zijn afgerond voordat het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt vastgesteld. Wij adviseren u een concept van het hogere grenswaardenverzoek met I.G.M voor te bespreken (Cat. II).

Datum

11 maart 2004

Ons kenmerk

965188/977357

Luchtkwaliteit

In de plantoelichting is de luchtkwaliteit beschouwd. De grenswaarde van stikstofdioxide wordt op enkele plaatsen aan de N65 overschreden en wordt op enkele wegvakken de grenswaarde van fijne stof overschreden. Het is daarbij onduidelijk of er ook overschrijdingen aan de orde zijn bij de in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties. U wordt verzocht het plan met deze informatie aan te vullen. (cat. II)

Bedrijven en milieuzonering

Aan de rand van het plangebied ligt aan de Esschestraat 121 een benzinepomp met LPG. Het LPG-station voldoet niet aan de minimum afstanden waaraan in de AMVB externe veiligheid inrichtingen moet worden voldaan. Bij twee woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 10 tot de -5. Voor dergelijke urgente gevallen zal tegelijkertijd bij de invoering van de AMVB een saneringsregeling van kracht worden (Cat. II).

Overlegzone Rijkswaterstaat

Aandacht wordt gevraagd voor de overlegzone ronde de N65. In het streekplan op pagina 68 wordt aangegeven dat binnen een overlegzone van 75 meter aan weerszijden van belangrijke bestaande wegen een restrictief bouwbeleid wordt gevoerd. Het streekplan vermeldt vervolgens dat de bepaling van de omvang van het niet of beperkt te bebouwen gebied binnen deze overlegzone maatwerk is en dat dit in overleg tussen de beheerder van de infrastructuur en de gemeente moet worden uitgewerkt. U wordt verzocht hierover met Rijkswaterstaat in overleg te treden.



Indien hieruit blijkt het noodzakelijk is om bebouwing in een bepaalde zone volledig uit te sluiten dan dient dit in de bestemmingsregeling (voorschriften en plankkaart) te worden verwerkt (Cat. II).

Datum
11 maart 2004
Ons kenmerk
965188/977357

3. Conclusie

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

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

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

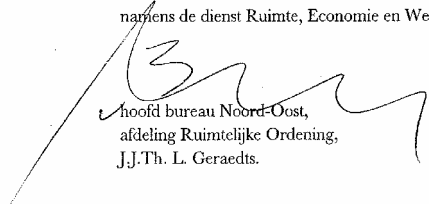
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst 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 dienst Ruimte, Economie en Welzijn,


hoofd bureau Noord-Oost,
afdeling Ruimtelijke Ordening,
J.J.Th. L. Geraedts.



Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan Vijverhof.

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 22 december 2004 voor overleg toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Provinciale Planologische Commissie (brief van 16 april 2004);
2. Ministerie van Defensie (brief van 13 januari 2004);
3. Inspecteur RO;
4. Ministerie van EZ, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 2 februari 2004);
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brieven van 23 december 2003 en van 2 februari 2004);
9. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling (brief van 26 januari 2004);
10. Pro Rail;
11. Waterschap De Dommel (brief van 9 februari 2004).

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 16 april 2004).

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

De dienst REW spreekt haar waardering uit voor het duidelijke en leesbare plan.

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Woningen aan Jagersboschlaan en Martinilaan

In het plan is door middel van een uitwerkingsverplichting de mogelijkheid opgenomen om een viertal villa's te bouwen in het Jagersbosch. Het betreft bestaande ruimte bouw mogelijkheden waarvan in de toelichting van dit plan wordt beschreven dat deze zijn heroverwogen omdat ze niet passen in het streven de groene kwaliteit van de gemeente Vught niet aan te tasten. Het bevreemdt de dienst daarom dat deze bouw mogelijkheden toch in het plan zijn opgenomen. De bouw mogelijkheden in het plan moeten bovendien getoetst worden aan het huidige streekplanbeleid. Al in het streekplan van 1992 is het gebied Jagersbosch aangeduid als onderdeel van de groene hoofdstructuur, zijnde multifunctioneel bos. Op de detailkaart van het huidige streekplan 2002 is het opgenomen als GHS-natuur, overig bos en natuurgebied. Deze aanduiding komt voort uit het vorige streekplan en het natuurbeleidsplan waarin het Jagersbosch grotendeels is aangemerkt als EHS, multifunctioneel bos.

Verstedelijking binnen de GHS/EHS is alleen mogelijk als er een zwaarwegend maatschappelijk belang is en er geen alternatieven zijn.

De dienst mist in het plan de afweging van de natuurbelangen vastgelegd in het streekplan ten opzichte van de bouw mogelijkheden in het plan. De dienst vindt het noodzakelijk dat de gemeente op deze belangen ingaat en de afweging onderbouwt aan de hand van onderzoek naar de natuurwaarden in het gebied.

Indien uit deze afweging blijkt dat er sprake is van strijdigheid met het streekplanbeleid dan dient de gemeente aan te geven wat redenen zijn voor het doorlopen van de afwijkingsprocedure. De bouw mogelijkheid langs de Martinilaan ligt net buiten het als EHS/GHS begrensde gebied, en is daarom niet strijdig met het beleid.

Reactie van het college van B&W:

Over de relatie tussen de Groene Hoofdstructuur en de Ecologische Hoofdstructuur zegt het streekplan: "De GHS kan worden beschouwd als beleidslijn van het Rijk, dat moet leiden tot verwezenlijking van de EHS.

Het gaat in casu om GHS-gebied: overig bos- en natuurgebied, tevens EHS-gebied.

Op plankaart 1: Ruimtelijke hoofdstructuur, van het streekplan 2002, houdt de grens van de GHS op bij de grens van de stedelijke regio's. De stedelijke regio ligt niet in de GHS.

Voor wat betreft de detaillering van de begrenzing refereert de provincie aan de Natuurgebiedsplannen Noord-Brabant (vastgesteld op 2 juli 2002 en in werking getreden op 2 augustus 2002), waarop het gehele Jagersbosch is aangeduid als "multifunctioneel bos" (uitsnede natuurdoeltypenkaart).

Op zichzelf bevreemdt het college van B&W dat de detaillering van de begrenzing van de EHS, voor zover gericht op het bieden van ruimtelijke veiligstelling (dus niet via verwerving van gronden of het sluiten van beheersovereenkomsten) niet aan de gemeente wordt overgelaten, aangezien het om gronden gaat gelegen binnen de kom van Vught. Bovendien gaat het in casu om een gebied, gekwalificeerd als "multifunctioneel bos", waarbij geen onderscheid is gemaakt tussen natuurontwikkeling, natuurbeheer of tuinonderhoud binnen particuliere tuinen. De vraag is vervolgens hoe binnen de particuliere tuinen natuurontwikkeling of natuurbeheer wordt gerealiseerd. Langs planologische weg kan deze niet worden afgedwongen.

De dienst heeft – terecht – de incongruentie opgemerkt tussen de toelichting op het plan en de bouw mogelijkheden die in de voorschriften en op de plankaart zijn gegeven. Deze vindt haar verklaring in het volgende.

Op het moment van afronding van het plan, ten behoeve van verzending van het plan aan de PPC en de overleginstanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, alsmede ten behoeve van de start van de inspraakprocedure, is overleg gevoerd met twee eigenaren van gronden binnen het gebied Jagersbosch.

Volgens het geldende bestemmingsplan Plan in Onderdelen, dat dateert uit 1953, mag binnen het gebied Jagersbosch per perceel met een grootte van 10.000 m² een woning worden gebouwd. Deze woonbestemming wordt door de geldende planvoorschriften qua afmetingen en inhoud niet gelimiteerd. Gelet op de



oppervlakte van het gebied en gelet op het aantal gerealiseerde woningen hebben de eigenaren nog recht op vier woningen.

Men kan zich op het standpunt stellen dat, omdat er vijftig jaar niet gebouwd is, de noodzaak tot handhaving van de bouwtitel is vervallen. In eerste aanleg lijkt handhaving van de groenstructuur de voorkeur boven bebouwing te verdienen.

Door een van de eigenaren, die volgens het geldende bestemmingsplan recht heeft drie woningen, zijn recente brieven naar voren gebracht, gericht aan diens rechtsvoorganger en aan hem zelf, waarin het risiconadeel door het niet realiseren van de woningen gedurende vijftig jaar, wordt gebroken door een expliciete navraag naar de bouwtitel.

Door de gemeente is geen voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijziging van de geldende bouwmogelijkheden, om welke reden de eigenaar forse investeringen heeft gedaan. Gelet op deze brieven kan van risicoaanvaarding geen sprake meer zijn en wordt de eigenaar door het feitelijk wegbestemmen van bouwmogelijkheden geconfronteerd met een aanzienlijke waardedaling van zijn percelen.

Gelet op deze situatie heeft het college, ter voorkoming van een niet onaanzienlijke planschadeclaim, gekozen voor het handhaven van de geldende woonbestemming, echter niet zonder beperkingen.

Aan de Jagersboschlaan en de Martinilaan zijn 4 nigerende bouwtitels meegenomen middels een directe bouwtitel. Bij de maatvoering is gelet op de ligging van Jagersbosch tussen een reguliere woonwijk en het villapark. Op basis van gangbare afmetingen van woningen aan de Vijverbosweg, de Helvoirtseweg en de De Brantélaan acht het college de op de plankaart aangegeven bouwpercelen, bouwvlakken en bijbouwzones, in de overgang van woonwijk (Vijverhof) naar groen (Jagersbosch) en villapark acceptabel.

Het college heeft, met het oog op de ter plaatse aanwezige waarden gekozen voor de bestemming Park en in de doeleindensomschrijving bij deze bestemming aangegeven, dat deze gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen, voor instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, en in ondergeschikte mate: voor extensief recreatief medegebruik.

Overigens is het college van mening, dat het doorlopen van een streekplanafwijkingprocedure niet van toepassing is. Het gaat hier om bestaande rechten, niet om het realiseren van een nieuwe situatie. In het gebied Jagersbosch is geen sprake van een natuurlijke- maar van een gemaakte omgeving, waarin de eigenaar van de grond het initiatief neemt tot behoud en herstel van aanwezige waarden. Bovendien ligt het gebied binnen de bebouwde kom van de gemeente. Voor het opnemen van de besproken bouwmogelijkheden is gekozen vanwege zwaarwegende overwegingen van financiële aard.

Studiegebied zorgcentrum

De gemeente geeft in haar aanvulling op het bestemmingsplan aan dat een deel van het parkgebied rond Huize Theresia studiegebied is voor het ontwikkelen van een zorgcentrum. De dienst is van mening dat het aangegeven studiegebied een goede plek kan zijn voor realisering van een dergelijke functie. Zoals de gemeente aangeeft in het plan zal het van groot belang zijn om bij verdere studie naar de realiseringmogelijkheden de planvorming af te stemmen op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

De dienst is van mening dat het hiervoor noodzakelijk is een ruimtelijke visie op te stellen die in elk geval het hele terrein van Huize Theresia, inclusief de randen rondom dit terrein bevat, opdat de landschappelijke én stedenbouwkundige kwaliteiten in elkaars samenhang kunnen worden bestudeerd en ontwikkeld.

De realisering van het zorgcentrum op deze plek zal gericht moeten zijn op het toevoegen van kwaliteit aan de buurt (bijvoorbeeld door het zorgcentrum op te nemen in een openbare parkstructuur) en moet leiden tot verzachting van de huidige abrupte overgang van het stedelijk gebied naar het groene gebied rondom Huize Theresia. Bepalend voor de landschappelijke kwaliteit in het gebied zijn een monumentale bomenrij (op talud) welke het open gebied geleed en kwaliteit geeft en een beeldbepalende boerderij aan de Molenrijnselaan. De dienst gaat er van uit dat de gemeente bij de verdere studie naar de realiseringmogelijkheden van een zorgcentrum in



dit gebied. bestudeert hoe deze beeldbepalende elementen kunnen opgenomen in het plan en een nieuwe functie kunnen krijgen in het gebied.

Het studiegebied is op cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als een gebied met hoge cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied het beleid gericht zal moeten zijn op herstel c.q. versterking van cultuurhistorische waarden in het gebied.

Reactie van het college van B&W:

In het voorontwerp bestemmingsplan Vijverhof, dat ter inzage heeft gelegen tijdens de inspraakprocedure, is geen rekening gehouden met dit woonzorgcentrum.

Het plan voor het woonzorgcentrum is intussen zóver gevorderd, dat dit plan in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

Aan de door de Dienst genoemde aspecten is aandacht gegeven in de ruimtelijke onderbouwing van het woonzorgcentrum. De toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreid met het hoofdstuk "Toelichting op de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid", welke opgenomen is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (bladzijde 47 e.v.). Tevens is in het hoofdstuk Haalbaarheid (bladzijden 82 en 83) aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het woonzorgcentrum.

Het woonzorgcentrum met de aanleunwoningen zijn nu in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

In het bestemmingsplan zijn naast het "Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof" opgenomen: het verslag van de informatieavond inzake het structuurplan zorgcentrum Vught-Zuid, het "Eindverslag inspraakprocedure inzake woonzorgcentrum Vught Zuid" en het "Verslag informatie- en inspraakavond woonzorgcentrum Vught Zuid".

Overige aspecten

Water

Overleg met het Waterschap de Dommel over dit bestemmingsplan heeft plaats gevonden. Het Waterschap heeft gewezen op een inventarisatie van het aanwezige rioolstelsel en het oppervlaktewater. De dienst is het met de gemeente eens dat om praktische redenen niet alle sloten en watergangen op de plankaart hoeven te worden aangegeven, omdat deze vallen onder de bestemmingen groen en verkeer.

Reactie van het college van B&W: het college neemt kennis van dit standpunt.

Geluid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend. Desondanks zijn op 13 locaties nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor deze locaties is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek ingesteld. Een aantal locaties ondervindt een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 50 db(A) tengevolge van de Rijksweg N65. Het betreft een nieuwbouwlocatie aan de Martinilaan, de wijzigingslocaties aan de Esscheweg 1 en Martinilaan 3 (en 3 nieuwbouwlocaties aan de Jagersboschlaan..

Teven voorziet het plan in een studiegebied voor een zorgcentrum aan de Molenrijnselaan. Het bestemmingsplan geeft aan dat voor deze locaties hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Daarbij wordt echter niet aangegeven welk ontheffingscriterium in dit geval van toepassing is. Ook wordt niet aangegeven of maatregelen in het overgangsgebied ter reductie van de geluidbelasting in dit geval tot de mogelijkheden behoort. Eerst nadat is aangetoond dat maatregelen in het overgangsgebied in dit geval niet effectief zijn dan kan het volgen van een hogere grenswaarde procedure in overweging worden genomen. De hogere grenswaarde procedure voor deze woningen dient overigens te zijn afgerond voordat het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De dienst adviseert een concept van het hogere grenswaardenverzoek vooraf met LGM te bespreken.



Reactie van het college van B&W:

In de wijk Vijverhof is de functie Woondoeleinden dominant. Bij de meeste andere bestemmingen dan de bestemming Woondoeleinden is de mogelijkheid opgenomen om deze te wijzigen in Woondoeleinden. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid geldt onder voorwaarden. Een van de voorwaarden is, dat de geluidsbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Een flink deel van Vught, ook van de wijk Vijverhof, ligt in zones langs spoorwegen en rijkswegen, die vanuit geluidhinder de mogelijkheid van bestemmingswijziging kunnen verhinderen.

Vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld dient duidelijkheid te bestaan over de toelaatbaarheid van deze bestemmingswijziging vanuit het aspect geluidhinder.

Binnen de geluidhinderzones is er voor de gemeente een probleem. De gemeente heeft namelijk geen geluidszoneringskaart en moet – formeel - per bouwplan een akoestisch rapport laten opstellen.

Uit overleg met de provincie, tussen de heer A. Huijberts en de heer B. Sonnenberg van de afdeling LGM van de provincie, is gebleken dat in de fase vóór de vaststelling van het bestemmingsplan met een indicatief geluidshinderonderzoek kan worden volstaan. Bij realisering van de bouwplannen is een akoestisch rapport per locatie wel noodzakelijk.

Het voorontwerp bestemmingsplan Vijverhof is om deze reden gecompleteerd met de conclusies van een indicatief geluidshinderonderzoek.

Het akoestisch rapport geeft niet aan of hogere waarden moeten worden vastgesteld; het geeft daartoe slechts een indicatie. Voor ieder concreet bouwplan zal een onderzoek moeten worden ingesteld naar de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Daarbij mag de zogenaamde voorkeurs-grenswaarde niet worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, dan kan onder bepaalde voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Het onderzoek naar bron- en afscherpende maatregelen maakt deel uit van het totale akoestische onderzoek.

Naar aanleiding van het "planteamoverleg" met de provincie is in de spelregels voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nu expliciet geregeld, dat de ontheffingsprocedure moet worden gevoerd, vóórdat het college van B&W het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid publiceert.

Nadere oriëntatie op het geluidsaspect in verband met het zorgcentrum.

Het bouwplangebied is gelegen buiten de zones langs de Vijverbosweg, de Martinilaan en de N65, die respectievelijk een zone hebben van 200, 200 en 400 meter. Het geluid ten gevolge van wegverkeer op deze wegen hoeft daarom niet in beeld te worden gebracht. De overige wegen binnen het bestemmingsplan Vijverhof en in de directe omgeving van het bouwplangebied zijn of worden uitgevoerd als 30 kilometerzone en hebben dus geen geluidzone.

Samengevat: voor het zorgcentrum is geen nader akoestisch onderzoek nodig, noch behoeft een hogere waarde te worden aangevraagd.

Luchtkwaliteit

In de plantoelichting is de luchtkwaliteit in beschouwing genomen. De grenswaarde van stikstofdioxide wordt op enkele plaatsen aan de N65 overschreden. Op enkele wegvakken wordt de grenswaarde van fijne stof overschreden. Het is daarbij onduidelijk of er ook overschrijdingen aan de orde zijn bij de in het plan opgenomen nieuwbouwalocaties. De dienst verzoekt de gemeente het plan met deze informatie aan te vullen.

Reactie van het college van B&W:

Er zijn meer stoffen in Vught onderzocht, maar stikstofdioxide (dat vrij komt bij verbrandingsprocessen, met name bij dieselmotoren) en fijne stof (een verzameling van stoffen, ook wel zwevende deeltjes en roet genoemd; vooral veroorzaakt door industriële activiteiten) zijn de enige stoffen waarbij overschrijdingen zijn geconstateerd. De bovengenoemde overschrijding van grenswaarden betekent voor de gemeente Vught dat de jaarlijkse rapportageplicht blijft bestaan.

Voor overschrijding van de hoeveelheid fijne stof geldt voorlopig dat berekende overschrijdingen alleen gerapporteerd dienen te worden.



(Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd door het bureau Goudappel Coffeng, dat op 5 juli 2002 zijn bevindingen heeft gerapporteerd)

De invloed van de gemeente op het ontstaan van fijne stof is slechts zeer beperkt. Door het rijk zullen hiervoor maatregelen moeten worden genomen.

Voor het college is onduidelijk wat de gevraagde informatie toevoegt aan de oplossing van het (mondiale) probleem. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is het Besluit luchtkwaliteit, met wettelijke richtlijnen, grenswaarden en plandrempels, van kracht geworden. Naar aanleiding hiervan is in de toelichting op het bestemmingsplan, op de bladzijden 33 en 34, nadere aandacht besteed aan het onderwerp luchtkwaliteit.

Nadere oriëntatie op het aspect luchtkwaliteit in verband met het zorgcentrum.

De provinciale werkgroep Milieu Overleg Locale Overheden werkt momenteel aan een handleiding hoe met dit aspect moet worden omgegaan. Volgens ambtelijke informatie van de zijde van de provincie moet binnen 40 meter vanaf een rijksweg of in de omgeving van een weg, waarop meer 6.000 motorvoertuigen per etmaal rijden, altijd een luchtonderzoek plaatsvinden.

Onduidelijk is hoe dit onderzoek er uit zal moeten zien. Voor het zorgcentrum, ruim 400 meter van de N65 gelegen, hoeft geen luchtonderzoek plaats te vinden. Binnen een straal van 40 meter is geen weg aanwezig met een verkeersintensiteit van meer dan 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook om deze reden is geen onderzoek noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Aan de rand van het plangebied is aan de Esschestraat 121 een benzinstation met LPG gevestigd. Het LPG-station voldoet niet aan de minimum afstanden waaraan volgens de AMVB externe veiligheid inrichtingen moet worden voldaan. Bij twee woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 10 tot de -5. Voor dergelijke gevallen zal tegelijkertijd bij de invoering van de AMVB een saneringsregeling van kracht worden.

Reactie van het college van B&W:

Binnen de hindercirkel LPG, met een straal van 80 meter vanaf het vulpunt, ligt een Detailhandelsbestemming, waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan. Vermoedelijk gaat het daar om.

Zodra het Besluit milieukwaliteitsnormen externe veiligheid van kracht wordt, zal een urgentieprogramma worden opgesteld voor inrichtingen met gevaarlijke opslag. Ook het LPG-station valt hieronder. Sanering van de verkoop van LPG dient volgens de AMVB binnen drie jaar plaats te vinden. De AMVB zal binnenkort van kracht worden. Het Rijk dient zekerheid te bieden ten aanzien van de schadevergoedingsregeling.

In het kader van het bouwplan Gildestraat, dat is opgenomen in het bestemmingsplan Schoonveld, is onderzoek gedaan door een externe adviseur over de oriënterende waarde van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat door het bouwplan de totale overschrijding van de oriënterende waarde niet toeneemt.

Overlegzone Rijkswaterstaat

De dienst vraagt aandacht voor de overlegzone rond de N65. In het streekplan, op pagina 68, wordt aangegeven dat binnen een overlegzone van 75 aan weerszijden van belangrijke bestaande wegen een restrictief bouwbeleid wordt gevoerd. Het streekplan vermeldt vervolgens dat de bepaling van de omvang van het niet of beperkt te bebouwen gebied binnen deze overlegzone maatwerk is en dat dit in overleg tussen de beheerder van de infrastructuur en de gemeente moet worden uitgewerkt.

De dienst verzoekt de gemeente hierover met Rijkswaterstaat in overleg te treden.

Indien hieruit blijkt dat het noodzakelijk is om bebouwing in een bepaalde zone volledig uit te sluiten dan dient dit in de bestemmingsregeling (voorschriften en plankaart) te worden vermeld.

Reactie van het college van B&W:

Het overleg tussen Rijkswaterstaat en de gemeente over de beheerdersbelangen van Rijkswaterstaat in relatie tot de N65 heeft plaatsgevonden voor de plannen Schoonveld, Molenstraat e.o. en Vijverhof.

Met betrekking tot de functies in de zone direct langs belangrijke hoofdinfrastructuur, door de provincie in het Streekplan aangeduid als "overlegzone" is door Rijkswaterstaat verzocht een "vrijwaringszone" op de plankaart



aan te geven van 50 meter. Deze zone dient twee belangen: enerzijds worden toekomstige infrastructurele uitbreidingen daardoor niet onmogelijk gemaakt, anderzijds is een eerste buffer wenselijk voor de externe milieu- en veiligheidsaspecten van infrastructuur. Deze zone is door Rijkswaterstaat op kaart aangegeven en door de gemeente op de plankaart overgenomen.

In artikel 2 van de voorschriften is een regeling opgenomen in verband met de vrijwaringszone. In de reactie van Rijkswaterstaat op het Voorontwerpbestemmingsplan Vijverhof deelt Rijkswaterstaat ons mede dat deze regeling een uitstekende weergave is van de doelstelling van deze zone.

Ons college begrijpt niet waar de zone van 75 meter op is gebaseerd. Wellicht is de verklaring hiervoor te vinden in de plangrens. Deze was aanvankelijk getrokken door de as van de N65. Op verzoek van Rijkswaterstaat heeft ons college de plangrens zodanig aangepast, dat de N65 geheel buiten de plangrens valt. Rijkswaterstaat wil namelijk dat gedeelten van een rijksweg binnen één gemeente in zo min mogelijk bestemmingsplannen liggen. Voorts verwijst het college naar de reactie op het PPC-advies inzake het bestemmingsplan Schoonveld (Eindoverleg inspraakprocedure, opgenomen in het ontwerp bestemmingplan).

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

Ten aanzien van de woningen aan de Jagersboschlaan adviseert de commissie om deze niet verder op te nemen in de planprocedure aangezien ze zijn gelegen in EHS-gebied en het zwaarwegend maatschappelijk belang niet is aangetoond (Cat. I). Ten aanzien van de woningen aan de Martinilaan vraagt de commissie zich af of deze niet vallen binnen de externe werking van de EHS en of dan bebouwing is toegestaan. De commissie adviseert rekening te houden met deze mogelijkheid (Cat. II).

De commissie ondersteunt niet de opmerking onderaan pagina 3 van het dienstadvies onder het kopje "water". De watergang in casu is niet opgenomen in de legger van het waterschap, maar is wel essentieel voor de afwatering van het ter plaatse gelegen rioolstelsel. Het waterschap De Dommel is inmiddels met de gemeente overeengekomen dat de betreffende watergang alsnog op de plankaart wordt aangegeven en de commissie adviseert overeenkomstig (Cat. I). Tot slot adviseert de commissie om het pompstation niet positief te bestemmen aangezien deze op korte termijn gesaneerd moet gaan worden (Cat. II).

Reactie van het college van B&W:

Voor de gemeente Vught staan zwaarwegende maatschappelijke belangen op het spel. Een forse planschadeclaim is niet de prijs die de gemeente voor een beheersplan wil betalen. Om deze reden handhaaft het college de mogelijkheid voor het bouwen van woningen in het gebied Jagersbosch, zoals hierboven aangegeven.

De verwerkelijking van de EHS geschiedt door aanwijzing en begrenzing van reservaatgebieden, natuurontwikkelingsgebieden, beheersgebieden en ecologische verbindingzones. Wat de "externe werking van de EHS" betekent voor bouwmogelijkheden langs de Martinilaan, is voor ons college niet duidelijk. Volgens ons college liggen de betreffende gronden buiten de begrenzing van het multi-functionele bos.

Ook het Waterschap De Dommel is het met ons eens, dat niet alle watergangen en/of zaksloten binnen het plangebied op de plankaart moeten worden aangeduid. Wij hebben tijdens overleg met het waterschap, op 3 februari 2004, vastgesteld dat in casu sprake is van een beheersplan en dat waterkundige voorzieningen volgens plankaart en voorschriften binnen diverse bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. De belangen van het waterschap zijn daarmee gewaarborgd.

Op verzoek van het waterschap hebben wij een watergang aan de noordkant van de Merpatistraat op de plankaart aangegeven.

Voor inrichtingen met gevaarlijke opslag, zoals het pompstation aan de Esschestraat, zal een urgentieprogramma worden opgesteld, op basis van het Besluit externe veiligheid. Voor het toekennen van schadevergoeding moet door de vergunninghouder een verzoek worden ingediend. De hoogte van deze schadevergoeding wordt bepaald door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken. Het ministerie van VROM moet hiermee instemmen, De



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

Het college van B&W is niet van plan om het pompstation weg te bestemmen. Het is maar helemaal de vraag of sanering van de LPG tevens sanering van het pompstation met zich meebrengt. Bovendien zou de gemeente door het wegbestemmen van het pompstation de eigenaar van dit station in een planologisch nadeliger positie brengen, terwijl de sanering van de LPG wordt veroorzaakt door het ministerie van VROM, dat verantwoordelijk is voor de uit de sanering voortvloeiende schade.

2. Ministerie van Defensie (brief van 13 januari 2004).

De Eerstaanwend Ingenieur Directie Zuid deelt na bestudering van het voorontwerp mee dat het plan hem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3. Inspecteur RO.

Geen reactie ontvangen.

4. Ministerie van EZ, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 2 februari 2004).

Als gevolg van het tussen Rijk en Provincies gesloten cultuurconvenant en de daarin opgenomen paragraaf, zal de advisering in het kader van artikel 10 Bro op het gebied van de archeologie in bestemmingsplannen in eerste instantie door de provincies worden uitgevoerd. Slechts indien rijksbelangen in het geding zijn adviseert de ROB. Vanuit de door de dienst te behartigen belangen zijn er verder geen opmerkingen op het plan.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Geen reactie ontvangen.

7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen.

8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brieven van 23 december 2003 en van 2 februari 2004).

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

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

Constateert dat met name het artikel in de planvoorschriften aangaande de "Bouwgrens verkeersdoeleinden (vrijwaringszone)" een uitstekende weergave is van de doelstelling van deze zone. Wil toch een opmerking aan de gemeente meegeven ter verdere verbetering van het plan. Op bladzijde 37 van de plantoelichting wordt de vrijwaringszone toegelicht. Daarin staat de zin: "Een vrijwaringszone (wettelijk geregeld) voorkomt dit soort potentiële conflicten".



Adviseert deze zin te nuanceren, bijvoorbeeld door deze 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&W: de vervangende zin wordt in de toelichting opgenomen.

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

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

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn of NS-gronden zijn er geen belangen van de NS in het geding.

10. ProRail (brief van 26 september 2003).

Geen reactie ontvangen.

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

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder het hoofdstuk Waterhuishouding vermeld dat de regenwaterafvoer van het gescheiden rioolstelsel plaats vindt op de sloot bij de Molenrijnselaan. Dit oppervlaktewater dient op de plankaart te worden aangegeven als “Water”.

Reactie van het college van B&W: dit oppervlaktewater wordt op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

12. Stichting Natuur- en milieugroep (brief van 3 juni 2004).

De stichting kan in grote lijnen instemmen met de in het plan aangegeven bestemmingen. Is mét de gemeente van mening dat er in het plan weinig mogelijkheden zijn om tot inbreiding te komen. De aanwezige groenstructuur dient volgens de stichting ten behoeve van de leefbaarheid van de wijk behouden te blijven.

Er zijn twee punten in het plan waarover de stichting zich zorgen maakt: de bestemming Woondoelinden uit te werken en het feit dat de bestemming Park voor een deel kan worden omgezet in Maatschappelijk doeleinden.

De stichting stelt zich het realiseren van een landgoederenzone rond Vught anders voor dan in het bestemmingsplan aangegeven: niet door in een bos een open plek te kappen om er vervolgens een huis neer te zetten, maar in de omgeving van een landhuis/villa bossen aanplanten in een juiste afwisseling met akkers en weilanden, zoals vroeger.

Tot de “in het bijzonder te beschermen waarden in geval van hoog welstandsniveau” (bladzijde 38 van de toelichting) horen ook “Oriëntatiepunten zoals Jagersboschlaan en het prachtige Eikenburg in z'n oorspronkelijke omvang met uitstraling naar de N65 als dorpsentree”. (Jammer dus dat aan de N65 kant die lelijke geluidswal ligt). De bouw van een 4-tal woningen zal een groot effect hebben op het gebied dat als “park” staat aangegeven.

De gemeente stelt, dat het “ongedaan maken van bestaande rechten” (pagina 14) bijzondere aandacht verdient. Bestaande bebouwingsmogelijkheden worden heroverwogen omdat dit zou passen in het streven de groene kwaliteit niet aan te tasten. De stichting onderschrijft deze redenering niet. Gelukkig worden deze bouwutels niet automatisch bevestigd (pagina 22). De stichting zal dan ook zeker bezwaar maken indien deze uit te werken Woondoelinden op de kaart blijven staan.



De wijzigingsbevoegdheid van Park in Maatschappelijke doeleinden (onder voorwaarden) is te vrijblijvend geformuleerd. Hier zouden dezelfde regels moeten gelden voor alle andere (vrijstaande) gebouwen die behoefte hebben om uit te breiden.

Reactie van het college van Be&W:

Het eerste deel van deze reactie stemt overeen met het advies van de provinciale dienst REW ten aanzien van de woningen aan de Jagersboschlaan en Martinilaan. Het college verwijst voor haar – uitgebreide – reactie ten aanzien van dit onderwerp naar de bladzijden 2 en 3 van dit verslag.

In verband met de wijzigingsbevoegdheid van Park in Maatschappelijke doeleinden is het volgende van belang. Bij wijziging in de bestemming Maatschappelijke doeleinden moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 13. Dat wil zeggen dat ook aan de bebouwingsvoorschriften van de bestemming Maatschappelijke doeleinden moet worden voldaan. Het college deelt de mening van de stichting, dat sprake is van een vrijblijvende formulering, niet. Bovendien is de eis, dat niet minder dan 80% van het bestaande oppervlak aan park als zodanig gehandhaafd moet blijven, verhoogd tot 90%.

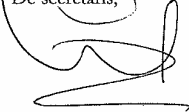


Het college van B&W besluit:

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

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 24 mei 2005

Mij bekend,
De secretaris,



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

vooroverleg Vijverhof
24 mei 2005





Inspraak bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 13 november 2003 gedurende 4 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners van Vijverhof een inspraakbrochure verspreid. Op donderdag 4 december 2003 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 20 belangstellenden bezocht.

Op de inspraakavond zijn 3 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 10 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakbrochure en het eindverslag van de inspraakprocedure zijn op deze en de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.

1 inspraakbrochure





Schriftelijk, met een brief aan het college van Ben W. of mondeling, tijdens de inspraakavond op 4 december aanstaande. Tijdens deze inspraakavond krijgt u uitgebreide informatie over de inhoud en opzet van het bestemmingsplan. Na de pauze is er gelegenheid voor uw vragen en reacties.

**Inspraak- en informatieavond
Bestemmingsplan Vijverhof
4 december 2003, 20.00 uur
Gebouw Brandweer en BOR
Kettingweg 7a in Vught**

Meer mogelijk dan vroeger

De woonbehoeften zijn in de loop der tijd veranderd. Een groot aantal slaapkamers is niet meer zo belangrijk als vroeger. Tegenswoordig zijn een hobby- of werkruimte, grote keukens, beneden slapen als men ouder wordt, een fraaie serre of het betrekken van een aanbouw bij de woning, belangrijke redenen om een huis te verbouwen. Uitbreiden en verbouwen wordt meer regel dan uitzondering en met het nieuwe bestemmingsplan kunt u voor dat soort verbouwingen sneller en gemakkelijker een vergunning krijgen.

Als inwoner van Vught wilt u snel kunnen zien wat er voor u mogelijk is.

Om dat te vergemakkelijken, vindt u veel informatie op de plankaart. Deze kunt u tussen

13 november en 11 december bekijken in het gemeentelijk informatiecentrum, of tijdens de inspraakavond op 4 december. In de toekomst wordt het ook mogelijk

deze plankaart thuis, via internet, te raadplegen.



Nieuwbouwwplannen, komen die er nog?

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

Bedrijven in de buurt

Leefbaarheid en levendigheid hangen nauw samen. Thuis uw beroep uitoefenen kan natuurlijk best. Maar zodra er sprake is van een bedrijfje, dan gelden al snel regels om overlast tegen te gaan. Maarstraf is het karakter van de buurt, daar moet het bedrijf in passen.



Mooie plekje behouden

Vijverhof is niet in een keer gebouwd. Daarom treft u er architectuur aan uit diverse perioden. Soms is er de behoefte om die te behouden en te beschermen. Er wordt dan gekeken naar de samenhang met de omgeving; wat mag er in het totale beeld wel en niet veranderen? Daar zorgt de commissie Weiland voor, die kritisch, maar ook behulpzaam is als het gaat om veranderingen.

Graag uw reactie

Met de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben we rekening gehouden met alle informatie die we hebben. Maar u, als bewoner van Vijverhof bent toch ervaringsdeskundige. Misschien hebben wij belangrijke zaken over het hoofd gezien? Daarom doen wij een beroep op u om te reageren. U bent van harte welkom tijdens de inspraakavond.



Als u niet bij de inspraakavond aanwezig kunt zijn, kunt u uw reactie ook schriftelijk kenbaar maken aan:

Gemeente Vught
College van burgemeester en wethouders
Via afdeling Vrom, de heer P. M. van der Elst
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Het bestemmingsplan Vijverhof ligt vanaf 13 november 2003 4 weken lang ter inzage in het gemeentelijk informatiecentrum, Secr. Van Rooijstraat 2, Vught.

Na de inspraakavond, is er op vrijdag 5 december een inloopdag. Deze dag kunt u op afspraak via een persoonlijk gesprek uw reactie op het bestemmingsplan geven. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer (073) 658 07 39.

Wat doet de gemeente met uw reactie?

Bij de inspraakavond wordt een verslag gemaakt van uw reacties. Op basis daarvan bepalen burgemeester en wethouders of het bestemmingsplan wordt aangepast.

Schriftelijke reacties worden op dezelfde manier behandeld.

Vervolgens wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd. Als u het niet eens bent met de plannen, kunt u uw zienswijze (voorheen bezwaar) schriftelijk kenbaar maken.



Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof.

Inleiding

Ter uitvoering van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het bestemmingsplan "Vijverhof" vanaf 13 november 2003, gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 2 in Vught.

Donderdag 4 december 2003 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van woensdag 12 november 2003. Bovendien zijn de bewoners van het plangebied via een flyer geïnformeerd. Tenslotte zijn belanghebbenden, zo uitgebreid als technisch mogelijk, via de website 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 Vijverhof 4 december 2003.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer W. van Laarhoven (wethouder Ruimtelijke Ordening), mevrouw Spijkers en de heer Croonen (ambtelijke medewerkers).

Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heer Weekers.

Circa 20 belangstellenden.

Wethouder Van Laarhoven 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 Vijverhof te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 13 november 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. Vijverhof is, na Schoonveld, het tweede 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 Croonen een algemene toelichting op het bestemmingsplan geven. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreactie te geven.

Op vrijdag 5 december 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 heer Croonen.

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

De wethouder geeft hierop de volgende aanvulling. Er is een plan voor een zorgcentrum in voorbereiding. Dit plan is nog te prematuur om in het bestemmingsplan Vijverhof te worden opgenomen. Voor dit plan zal vermoedelijk een zelfstandige projectprocedure worden gevoerd. Ook bij een dergelijke procedure zal gelegenheid worden geboden voor inspraak.

Het bestemmingsplan beoogt niet de verkeerscirculatie te veranderen en regelt ook niets over de inrichting van het verkeer. Evenmin zegt het bestemmingsplan iets over eigendomssituaties. Het bestemmingsplan Vijverhof is vooral een beheersplan.

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

1. Vraag: wordt er straks één bestemmingsplan voor Vught gemaakt?
Antwoord: nee, er komen 9 bestemmingsplannen. Het maken van één plan zou een te omvangrijke klus zijn.
2. Vraag: worden de wegen richting het toekomstige zorgcentrum aangepast? Van het zorgcentrum zal immers een verkeersaantrekkende werking uitgaan.
Antwoord: hoe de verkeerssituatie zal worden aangepast weten we niet vooruit. Bij nadere uitwerking van het zorgcentrum zal dit aspect worden bekeken.
3. Vraag: blijft ter plaatse van de Jagersboslaan en het Wildpad sprake van eenrichtingsverkeer?
Antwoord: daarin komt waarschijnlijk geen verandering. Het bestemmingsplan regelt dit aspect overigens niet.
4. Vraag: hoe wordt omgegaan met de verkeersaantrekkende werking van het zorgcentrum?
Antwoord: het zorgcentrum zal zorg moeten dragen voor parkeren op eigen terrein.
5. Vraag: wat betekent de arcering tussen de woningen Wildpad 2 en 4? Vijf jaar geleden rustte er nog een bouwtitel op deze grond.
Antwoord: dat is een aanduiding voor een voormalige vuilstort. Op deze plaats mogen geen gronden worden geroerd zonder aanlegvergunning. Van een bouwtitel is de gemeente niets bekend.
6. Vraag: in de toelichting staat dat de Jagersboschlaan op termijn een opknopbeurt behoeft om als historisch groen te kunnen gaan leven. Gaat dat ook gebeuren?



Antwoord: deze opmerking is ingegeven door het groenstructuurplan. De weg is echter eigendom van de gemeente en de aangrenzende gronden zijn van particulieren, zodat het niet realistisch is van herinrichting uit te gaan. De tekst in de toelichting zal worden aangepast.

7. Vraag: kunnen woonfuncties ook worden gewijzigd in bedrijfsfuncties?
Antwoord: de bestemmingen detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en bedrijven kunnen worden omgezet in wonen. Omgekeerd kan wonen niet worden omgezet in bedrijven, tenzij voor een kleinschalig bedrijfje dat past binnen de woonfunctie. Daarvoor is vrijstelling nodig en dient aan bepaalde voorwaarden te worden voldaan.
8. Vraag: aan de Spechtrand (nummers 6, 8 en 10) staat een school. Ooit is gezegd dat hier woningen zouden komen. Wanneer gebeurt dat?
Antwoord: het gaat hier om een tijdelijke dependance. Tijdens de ontwikkeling van fase II van De Baarzen zal de school waarschijnlijk verdwijnen. Wanneer precies is nu niet bekend.
De bestemming Maatschappelijke doeleinden kan volgens de voorschriften van het bestemmingsplan onder voorwaarden worden gewijzigd in Woondoeleinden.
9. Vraag: wordt nu, vooruitlopen op het bestemmingsplan, artikel 19 toegepast? Kan met artikel 19 ook groen in wonen worden omgezet.
Antwoord: artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft een gemeente de mogelijkheid vrijstelling te verlenen van gebruik dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Voor kleine gevallen ("kruimelgevallen") wordt artikel 19, lid 3 gevolgd; voor grote gevallen artikel 19, lid 1. In het eerste geval mag het college van B&W zelf beslissen. In het tweede geval dient ook de gemeenteraad te beslissen en dient een inspraakprocedure te worden gevolgd.
Vrijstelling is alleen mogelijk indien het gebruik past in toekomstig beleid.
Omzetting van groen in wonen via artikel 19 is mogelijk. Vraag is of je daar goedkeuring voor krijgt.
10. Vraag: hoe zit het met de wijzigingsbevoegdheid van huize Theresia?
Antwoord: voor deze vraag zijn twee antwoorden van toepassing.
Een deel van het park rondom huize Theresia kan worden bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, mits de noodzaak van gebruik voor uitbreiding van huize Theresia is aangetoond en mits 90% van het park gehandhaafd blijft.
De bestemming van Huize Theresia zelf (Maatschappelijke doeleinden) kan worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden, na beëindiging van de maatschappelijke activiteiten ter plaatse.
11. Vraag: je zou dan eerst de bestemming Maatschappelijk doeleinden kunnen vergroten en vervolgens Maatschappelijke doeleinden wijzigen in wonen?
Antwoord: dat is juridisch inderdaad mogelijk. Het noodzaaks criterium (alleen indien noodzakelijk voor uitbreiding van huize Theresia) blijft echter bestaan.

Na de pauze worden de volgende mondelijke inspraakreacties gegeven:

- 1°. Mevrouw H. Joos, Koperwiekstraat 41: kan de groenvoorziening achter de woningen van de Stichting Ons Bezit aangekocht worden en kan de bestemming van deze gronden vervolgens worden gewijzigd in Woondoeleinden?



Reactie van het college van B&W: de Woningstichting Ons Bezit is bezig met de voorbereiding van het Revitaliseringsplan Vijverhof Vught. Dit verbeterplan is bedoeld voor de Molukse wijk. De Koperwiekstraat ligt aan de zuidzijde van deze wijk. De groenstrook ligt tussen de bestemming Woondoeleinden en water.

In goede samenwerking tussen bewoners, gemeente en de woningstichting wordt gewerkt aan een goed, alles omvattend masterplan.

Het oorspronkelijke revitaliseringsplan voorziet in een doorgaande verbinding in de vorm van een wandelpad, tussen de schuurrijes achter de woningen aan de Koperwiekstraat en het water. Op verzoek van de bewoners wordt nu overleg gevoerd over een alternatieve inrichting, bijvoorbeeld als speelruimte, waarbij de doorgaande verbinding zou kunnen vervallen

Overigens wordt in een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter uitgegaan van de bestaande situatie en wordt niet vooruit gelopen op mogelijke toekomstige grondverwerving.

- 2^e De heer H. Heessels, Leeuwerikstraat 4: wenst zijn kavel te splitsen en een 2^e woning te realiseren.
Tijdens de inloopdag heeft de heer Heessels zijn verzoek als volgt aangevuld.
Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn eerdere bouwaanvragen door de gemeente geweigerd. De heer Heessels vraagt naar de mogelijkheden volgens het nieuwe bestemmingsplan, of voor een tweede woning, of voor een bijbouw bij de huidige woning.
De heer Heessels heeft zijn mondelinge inspraakreactie schriftelijk bevestigd (schriftelijke inspraakreactie nummer 4, op bladzijde 7 van dit verslag).
Reactie van het college van B&W: zie onder schriftelijke inspraakreactie nummer 4.
- 3^e. De heer K. van Herpen, Vijverbosweg 5: verzoekt om wijziging van het adres van zijn woning (nummer 5 in de plaats van 3) en om verschuiving van het bouwvlak van de boerderij naast zijn woning, zodat er voldoende afstand tussen woning en boerderij zal ontstaan (hij is van plan deze boerderij op termijn te verwerven).
De heer van Herpen heeft zijn mondelinge inspraakreactie schriftelijk bevestigd (schriftelijke inspraakreactie nummer 5, op bladzijde 8 van dit verslag).
Reactie van het college van B&W: zie onder schriftelijke inspraakreactie nummer 5.

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

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

Tijdens de inspraaktermijn zijn nog de volgende mondelinge en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

1. Mevrouw O. van den Heuvel, Wildpad 15. Telefonische reactie tijdens de inloopdag.
Heeft van haar man, die tijdens de inspraakavond aanwezig was, vernomen dat voor het zorgcentrum waarschijnlijk een zelfstandige projectprocedure zal worden gevolgd. Heeft bezwaar tegen vestiging van het zorgcentrum, omdat daarvoor het uitzicht op de Theresiahoeve en het park zal worden aangetast.
Heeft eveneens bezwaar tegen wijziging van de bestemming Park in Maatschappelijke doeleinden, omdat onduidelijk is welk deel van het park voor bestemmingswijziging in aanmerking komt.
Verzoekt om een toezending van het verslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof.



Reactie van het college van B&W:

Op het moment dat mevrouw Van den Heuvel haar mondelinge inspraakreactie inbracht (19 november 2003), was het woonzorgcentrum niet in het voorontwerp bestemmingsplan Vijverhof opgenomen. Het plan voor het woonzorgcentrum is zover gevorderd, dat dit plan nu in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof is opgenomen.

Er is nu sprake van twee inspraakprocedures: de inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof en de inspraakprocedure woonzorgcentrum Vught-Zuid. In het eindverslag inspraakprocedure wordt uitsluitend ingegaan op de inspraakreacties naar aanleiding van het bestemmingsplan Vijverhof. Voor wat betreft de inspraakreacties die specifiek betrekking hebben op het woonzorgcentrum verwijzen wij naar het eindverslag inspraakprocedure woonzorgcentrum Vught Zuid (zie vervolg).

Een deel van het park rondom huize Theresia kan worden bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, mits de noodzaak van gebruik voor uitbreiding van huize Theresia is aangetoond en mits 90% van het park gehandhaafd blijft.

Bij het hanteren van de wijzigingsbevoegdheid, die overigens relatief beperkt zal zijn, zal de plaatskeuze goed moeten worden gemotiveerd, met inachtneming van de kwaliteiten van de locatie waarop de wijziging betrekking heeft en de kwaliteiten van de omgeving. De cultuurhistorische waarden van het park mogen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) te worden gevolgd (terinzagelegging besluit en gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen).

Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt enerzijds de dynamiek van het plan verhoogd, terwijl anderzijds garanties zijn ingebouwd voor behoud van de kwaliteit van het gebied.

Naar aanleiding van het plan voor het woonzorgcentrum heeft mevrouw Van den Heuvel een mondelinge inspraakreactie ingebracht tijdens de informatie- en inspraakavond op 2 februari 2005 voor het woonzorgcentrum. Mevrouw Van den Heuvel heeft bovendien, los van het bestemmingsplan, een schriftelijke zienswijze ingebracht tijdens de inspraakprocedure, van 20 januari 2005 tot en met 16 februari 2005, inzake het woonzorgcentrum Vught Zuid.

De reactie van het college op deze mondelinge en schriftelijke zienswijzen is opgenomen in het Eindverslag inspraakprocedure woonzorgcentrum Vught Zuid, dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof.

2. De heer J. Groenewoud, Vijverbosweg 3 (op de plankaart abusievelijk aangeduid met nummer 5). Mondelinge inspraakreactie aan de balie.
Wil een zwembad bouwen, met een vorm die lijkt op het zwembad van de burens (Vijverbosweg 5), maar anders gesitueerd, aan de andere kant van het bijbouwvlak en net zo hoog als zijn garage (ligt op een terp en is circa 6 meter hoog). Aan het bijbouwvlak, zoals dat nu op de plankaart is aangegeven, heeft hij niets.
Vindt het uitgangspunt, dat op zijn perceel slechts één woning per hectare mag worden gebouwd, achterhaald. Zou graag op het overige deel van perceel 3649, met de bestemming Park, een woning realiseren.
Verzoekt om aanduiding van de verharde paden naar zijn woning en de woningen van de burens, zoals die ook elders bij woningen binnen de bestemming Park zijn aangegeven.
Op twee plaatsen binnen zijn perceel is sprake van kleine gebouwtjes (bij de ingangspoort en aan de rand van het bijbouwvlak). Ook deze zouden kunnen worden aangegeven.
De heer Groenewoud wil voor zijn woning graag een Versailles-tuin met vijver aanleggen. Indien noodzakelijk verzoekt hij bij deze om een aanlegvergunning.

De heer Groenewoud is van plan zijn woning te ruilen met de woning van zijn ouders (hoek Hoevenestraat/Jagerboschlaan). Om het stoplicht aan de N65, afslag



Vijverbosweg, te vermijden, nemen automobilisten een afslag eerder (Hoevenestraat) en passeren met snelrelnvaart de hoek Hoevenestraat/Jagersboschlaan, hetgeen erg vervelend is. Vraag: hoe zit het met de toekomstige ontwikkeling van de N65?

De heer Groenewoud heeft, aanvullend, bij brief van 3 mei verzocht om een correctie van zijn bijbouwzone, omdat de bijbouwzone volgens het voorontwerp bestemmingsplan aan de verkeerde zijde van de villa is gericht. Bij de brief heeft hij een schetsplan van de mogelijke aanbouw van de villa gevoegd.

Reactie van het college van B&W:

De perceelsnummers 3 en 5 zijn inderdaad abusievelijk verwisseld. De plankkaart is inmiddels gecorrigeerd.

Binnen de bestemming Woondoeleinden, binnen het bijbouwvlak, mag een zwembad worden gebouwd, mits niet overdekt, met een maximale oppervlakte van 120 m².

In het gebied Jagersbosch kan slechts beperkt worden gebouwd door de aanwezigheid van Structuurbepalend groen. Het gebied Jagersbosch is in het Groenbeleidsplan aangewezen als Structuurbepalend groen. Dat zijn groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught. In het gebied Jagersbosch kan daarom slechts beperkt worden gebouwd; op basis van het geldende bestemmingsplan: 1 woning per hectare. Zie ook reactie van het college op inspraakreacties nummers 5, 7 en 9.

Perceel 3649 is circa 1 hectare groot en ligt grotendeels binnen de bouwrens verkeersdoeleinden, waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Verdere bebouwing van het perceel, buiten het bouwvlak en het bijbouwvlak, is niet toegestaan.

Naar aanleiding van de aanvullende reactie van de heer Groenewoud, bij brief van 3 mei 2005, met een schetsplan van de mogelijke aanbouw van de villa, bericht het college het volgende. De voorgestelde wijziging van de bijbouwzone wordt door ons college aanvaardbaar geacht. Om deze reden is de plankkaart van het ontwerp bestemmingsplan aangepast: de voorgestelde wijziging is als bijbouwzone opgenomen.

Interne ontsluitingsweg op particuliere terreinen worden niet op de plankkaart aangegeven, tenzij belanghebbenden deze zelf op een inrichtingsschets, bijvoorbeeld bij een aanvraag om bouwvergunning, aan de gemeente aanreiken. Het bestemmingsplan kent een stelsel voor aanlegvergunningen. Zodra het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, zal het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen niet meer mogelijk zijn zonder een schriftelijke vergunning van B&W. Aan de hand van luchtfoto's kan worden vastgesteld welke verhardingen bestonden vóórdat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg.

Voor een aantal werken en werkzaamheden, zoals het aanleggen en verharderen van paden, het draineren van gronden en het vellen van houtgewas, dient bij ons college een schriftelijke aanlegvergunning te worden aangevraagd. De aanleg van een Versailles-tuin is overigens binnen de bestemming Park niet mogelijk, omdat daardoor de ter plaatse aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden onevenredig kunnen worden aangetast. De aanleg van een tuin is alleen mogelijk binnen de bestemming Woondoeleinden.

Omtrent de toekomstige ontwikkeling van de rijksweg N65 kan het college het volgende mededelen. De N65 is een belangrijke verkeersroute tussen Den Bosch en Tilburg. Veel fietsers en voetgangers steken dagelijks deze drukke weg over, op weg naar school, werk of huis. Om de veiligheid te verbeteren heeft de gemeente Vught, samen met Rijkswaterstaat een fiets-voetgangerstunnel aan te leggen ter hoogte van de Martinilaan – De Bréautélaan.

Naar mening van het college moet de tunnel bij de Martinilaan - De Bréautélaan komen, omdat:

- dit de veiligste locatie is; hier is de meeste ruimte voor in- en uitgaande fietsers en voetgangers;
- hier de meeste kinderen en jongeren oversteken;
- de geplande uitbreiding van het Maurick College voor een toename van het aantal jongeren zorgt.

Voor de fietstunnel wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Op dit moment loopt de inspraakprocedure voor voornoemd bestemmingsplan.

Naast het plan voor de tunnel, wordt gewerkt aan een plan voor de aanleg van parallelwegen. Doel hiervan is het verminderen van het aantal aansluitingen op de N65 en het scheiden van het



bestemmingverkeer van het doorgaand verkeer zodat de doorstroming en verkeersveiligheid op de N65 wordt bevorderd. Ook voor de parallelwegen komt een afzonder aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer J. Broeks, Samarstraat 3. Mondelinge inspraakreactie.
Vraagt of het mogelijk is meer groen in de straat aan te brengen, zodat er minder plaats komt voor auto's. Vraagt om voorzieningen ter verhoging van de veiligheid voor fietsers en voetgangers. Er wordt namelijk te hard gereden door gemotoriseerd verkeer.
De heer Broeks verzoekt om toezending van het inspraakverslag.
Reactie van het college van Be&W: de ruimtelijke inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden kan ten behoeve van verkeersvoorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en veiligheidsvoorzieningen, worden gewijzigd. Juridisch is daar de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en niet de inrichting van de bestemming Verkeersdoeleinden. De gemeente heeft op dit moment niet het voornemen om meer groen in de straat of veiligheidsvoorzieningen aan te brengen.

4. De heer H. Heessels, Leeuwerikstraat 4. Schriftelijke bevestiging van zijn mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond op 4 december 2003.
De heer Heessels heeft in het voorjaar van 2002 bij de gemeente een verzoek ingediend voor de mogelijkheid te bouwen (bestemming wonen) op een deel (eventueel kadastraal afgesplitst) van zijn perceel aan de Leeuwerikstraat 4. Het bestaande bestemmingsplan voorziet hier niet in. Een gemotiveerde afwijzing van de afdeling VROM volgde. Een nu lopende lichte bouwaanvraag is door hem even in de "ijskast" gezet in verband met het aanstaande, nieuwe bestemmingsplan.
De heer Heessels verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan rekening te houden met bouwmogelijkheden binnen een nieuw perceel, dat door hem op tekening is aangegeven (groen). Een ander voorstel van de zijde van de gemeente en/of stedenbouwkundige(n) is welkom.
Eerdere argumenten van de gemeente met betrekking tot het groene karakter wil hij graag volgen. Met de door hem voorgestane bebouwing zal het groene karakter gehandhaafd blijven. Aan de zijde van de Leeuwerikstraat behoeft, met uitzondering van twee kleine bomen (els), geen aantasting plaats te vinden en eventuele bebouwing kan worden geïntegreerd qua stijl en uitstraling van de 3 bestaande semi-bungalows. Aan de zijde van de Esscheweg, waar met name beeldbepalende oude eiken staan, behoeft het uitzicht in het geheel niet te worden veranderd. Door de heer Heessels is indertijd een aarden wal met begroeiing gemaakt en deze kan geheel in takt blijven, doordat de toegang via de Leeuwerikstraat kan worden gerealiseerd.
Ook het historische belang van de monumentale villa aan de achterzijde van het perceel wordt z.i. niet aangetast als gevolg van voldoende groen en eerder genoemde aarden wal. Eventueel kan herplantplicht worden opgelegd.
Mede gelet op de grootte van het huidige perceel Leeuwerikstraat 4 (circa 1550 m²) en de grootte van de kleinere percelen Leeuwerikstraat 6 en 8, zouden de verhoudingen zeer evenwichtig kunnen worden gerealiseerd, zodat ook de welstandscommissie positief kan adviseren.

Aansluitend op de schriftelijke reactie van 8 december 2003 heeft de heer Heessels bij brief van 5 april 2004 het volgende bericht.
De mogelijkheid om een bij(ge)bouw te plaatsen is in zijn concrete geval zeer minimaal. De oorzaak is gelegen in het feit dat het huidige bouwvlak volgens hem gering is ingemeten.
De (bij)bouw aan de linkerzijde van de Leeuwerikstraat 4 is echter gewoon een onderdeel van de woning en kan volgens hem (voor een deel) in het bouwvlak worden



meegenomen. Hierdoor ontstaat er een ruimere mogelijkheid voor een bij(ge)bouw, hetgeen voor een dergelijk perceel (ongeveer 1.550 m²) te rechtvaardigen is. Bij bestemmingsplannen met grotere percelen, zoals in Vught-Noord, zal, naar hij aanneemt, een delfde denkwijze heersen.

Reactie van het college van B&W:

Het perceel Leenwerikstraat 4 grenst aan een perceel waarop het rijksmonument Vijverhof is gesitueerd: een landhuis met koetshuis in een parkachtige omgeving. Rondom het landhuis bevinden zich restanten van een gracht die van cultuurhistorisch belang zijn en tevens van betekenis voor de waterhuishouding (afvoer van regenwater).

Aan het onbebouwde gedeelte rondom het rijksmonument is de bestemming Park gegeven om het groene karakter van de directe omgeving van het landhuis zo goed mogelijk te beschermen.

Ingevolge de Nota Belvedere (beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting) en het Verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed) dient het cultuurhistorisch erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk te worden ontzien. Dit betekent dat zorgvuldig met de locatie Vijverhof en de directe omgeving dient te worden omgegaan.

In verband met de situering van voormalige boerderij aan de Esscheweg is om stedenbouwkundige redenen gekozen voor het terugleggen van de rooilijn in het verlengde van de voorgevelrooilijn van deze voormalige boerderij. Daarmee wordt een aanvaardbare overgangzone verkregen tussen het, evenwijdig aan de Esscheweg gelegen restant van de gracht en de bijbouwzone van het perceel Leenwerikstraat 4. Een te grote aantasting van het groene karakter wordt daarmee vermeden en de door de gemeente voorgestane ruimtelijke openheid wordt hiermee gewaarborgd.

De heer Heessels verzoekt om bouwmogelijkheden voor een deel van het perceel dat door hem met groen op een tekening is aangegeven. Dit groene perceelsgedeelte is, volgens het voorontwerp bestemmingsplan, deels gesitueerd binnen het bijbouwwak, deels binnen het perceelsgedeelte dat niet mag worden bebouwd en deels binnen de bestemming Water (gracht). De bouwmogelijkheden zijn daardoor beperkt tot de mogelijkheden die de bouwvoorschriften binnen het bijbouwwak bieden. Bij een vrijstaande woning mag binnen het bijbouwwak tot een oppervlakte van 75% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak worden gebouwd, echter tot niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijbouwwak. Globaal gezien zijn de bouwvoorschriften, door de bouw van het naast het hoofdgebouw gebouwde kantoor, reeds verwezenlijkt.

Het bouwvlak van het perceel Leenwerikstraat 4 is overigens aan de voorzijde iets vergroot. De voorgevel volgens het voorontwerp is in het ontwerp bestemmingsplan rechtgetrokken, net als bij de voorgevels van de percelen Leenwerikstraat 6 en 8 volgens het voorontwerp al het geval was.

5. De heer K. van Herpen, Vijverbosweg 5. Schriftelijke bevestiging van zijn mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond op 4 december 2003.
- Opmerkingen:
- a. in het plan is geen of nagenoeg geen rekening gehouden met inbreidingsmogelijkheden volgens het door de landelijke overheid gevoerde beleid; dit is z.i. van belang ter voorkoming van verdere uitbreiding buiten de woongebieden;
 - b. vooral in het gebied begrensd door de Helvoirtseweg en de Jagersboschlaan zijn deze mogelijkheden nog aanwezig zonder het groene karakter van het gebied wezenlijk aan te tasten; het is wenselijk daar mogelijkheden te scheppen, zodat op termijn uitbreidingsmogelijkheden ontstaan, met name langs de Vijverbosweg;
 - c. in de plantekening zijn de perceelnummers 3 en 5 verwisseld;
 - d. de heer Van Herpen wenst een mogelijkheid in het toekomstige bestemmingsplan om de afstand tussen de woningen Vijverbosweg 1 en 5 groter te maken.

Reactie van het college van B&W:

ad a. en b.



Op 30 oktober 2003 is door de gemeenteraad het Meerjarenplan woningbouw vastgesteld. In deze nota zijn de ambities met betrekking tot de woningbouw opgenomen, welke zich zowel op de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten richten. Inmiddels is ook een Groenbeleidsplan vastgesteld en is een inventarisatie gemaakt van de inbreidingslocaties die in Vught beschikbaar zijn. Voor de eerstkomende periode (tot en met 2006) zijn vooral inbreidingslocaties in de woningbouwplanning opgenomen.

In het bestemmingsplan Vijverhof zijn weinig mogelijkheden om tot inbreiding te komen. De aanwezige groenstructuur dient volgens het college zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het gebied Jagersbosch is in het Groenbeleidsplan aangewezen als Structuurbepalend groen. Zie ook reactie van het college op inspraakreacties nummers 2, 7 en 9.

ad c. De perceelsnummers 3 en 5 zijn inderdaad abusievelijk verwisseld. De plankaart is inmiddels gecorrigeerd.

ad d. Het bestemmingsplan Vijverhof is een beheersplan, waarin uitgegaan wordt van de bestaande situatie. De grens van een bouwvlak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing. Het college is van mening dat een specifieke verzoek zoals het onderhavige, om verplaatsing van een bouwvlak in verband met een voorgenomen koop, een algemene regeling in verband met mogelijke verplaatsing van bouwvlakken niet rechtvaardigt.

6. Van Hoven & Oomen, Rentmeesters, makelaardij en onteigeningsadviseurs, Postbus 50, 4850 AB Ulvenhout, namens mevrouw Van Meeuwen-Terwindt, Martinilaan 35A. Schriftelijke inspraakreactie. Gaat niet akkoord met de voorgestelde wijzigingen van het geldende bestemmingsplan.
- Met name de ligging van de bouwkvael en de maximale inhoud van de te bouwen woning zijn niet acceptabel. Voor wat betreft de ligging van de bouwkvael heeft de gemeente reeds toegezegd deze te verleggen naar de hoek Jagersboschlaan/Martinilaan. Voor de inhoud van de woning wordt een inhoudsmaat van 2.500 m³ voorgesteld.
- Reactie van het college van B&W: volgens het geldende bestemmingsplan mag binnen het gebied Jagersbosch, op een perceel met een oppervlakte van 10.000 m², één woning (klasse A) worden gerealiseerd. In de geldende bouwvoorschriften zijn aan de oppervlakte, noch aan het volume van woningen in klasse A beperkingen gesteld.*
- Hoewel volgens hedendaags inzicht instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden ter plaatse de voorkeur verdient boven verdere bebouwing, kan niet worden voorbij gegaan aan de financiële belangen van de eigenaren van de gronden in het gebied Jagersbosch, temeer daar van de zijde van de gemeente nog in november 2002 de verwachting voor de toekomst is uitgesproken dan aan de geldende bouw mogelijkheden zou worden vastgehouden.*
- Belanghebbende heeft intussen een bouwvraag ingediend, die nog in behandeling is. Ten behoeve van de uitvoering van dit bouwplan is op de plankaart een bouwvlak opgenomen met de bestemming Woondoeleinden. Deze is verlegd naar de hoek Jagersboschlaan/Martinilaan en dient ter vervanging van het, in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven bouwvlak met de globale eindbestemming Woondoeleinden I.*
- Het bouwvlak en het bijbouwvlak bepalen de begrenzing van de bebouwing. Daarom is in het ontwerp bestemmingsplan geen maximale inhoudsmaat opgenomen.*
7. De heer A. van Delft, Helvoirtseweg 195. Schriftelijke inspraakreactie. Is eigenaar van "Landgoed Jagersbosch", bestaande uit de percelen 3016 en 3017, met het woonhuis Helvoirtseweg 195 (bewoond) en de dienstwoning Helvoirtseweg 195A (niet bewoond). De heer Van Delft heeft kennis genomen van de bouw mogelijkheden binnen het landgoed volgens het geldende bestemmingsplan (1 woonhuis per hectare). Landgoed Jagersbosch is 5 hectaren groot en zou dus in totaal aan 5 woonhuizen plaats kunnen bieden. Op Landgoed Jagersbosch zijn al 2 woonhuizen gebouwd. De heer Van Delft neemt aan dat de gemeente om deze reden 3 extra bouwpercelen heeft ingetekend.



De heer Van Delft is van plan om het woonhuis Helvoirtseweg 195 en de dienstwoning Helvoirtseweg 195A met elkaar te integreren. Vraag: kan een extra bouwperceel worden toegevoegd indien het adres Helvoirtseweg 195A vervalt.

Als de heer Van Delft mocht besluiten om een gedeelte van zijn grond te verkopen voor het bouwen van huizen, dan is het niet zijn bedoeling om percelen grond met een grootte van een hectare te verkopen. Hij denkt eerder aan kleinere percelen met een oppervlakte van 1500 tot 2000 m², zodat de grond betaalbaar blijft en er betere mogelijkheden overblijven om een betaalbaar maar stijlvol woonhuis te bouwen.

De heer Van Delft verzoekt om een gesprek met de gemeente over de mogelijkheden.

Reactie van het college van B&W: zie onder schriftelijke inspraakreactie nummer 9, 10.

8. De heer J. Oerlemans, Leeuwerikstraat 8. Schriftelijke inspraakreactie.
- De woning, de inrit en een gedeelte van de tuin van de heer Oerlemans grenzen aan een speeltuintje met plantsoen. De heer Oerlemans wil van de gemeente een strook grond van ongeveer 3 meter breed kopen vanaf de Leeuwerikstraat tot aan de achterzijde van zijn perceel.
- Aan de voorzijde van de tuinen van de percelen Leeuwerikstraat 4, 6 en 8 ligt tussen de grens van het eigen perceel en Leeuwerikstraat een strook grond van maximaal 2 meter diep. Een eerder verzoek om deze strook van de gemeente te kopen is afgewezen. De bewoners van Leeuwerikstraat 4, 6 en 8 hebben nog steeds belangstelling. Wellicht kan hierover nu wel worden gesproken.
- In het plantsoen naast het speeltuintje staan vier grote, hoge berkenbomen die gedurende het gehele jaar veel overlast veroorzaken. De heer Oerlemans verzoekt om verwijdering van deze bomen.
- Reactie van het college van B&W:*
- De verkoop van reststroken wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.*
- Het verzoek om verkoop van een strook groen grenzend aan het speeltuintje kan worden gericht aan de afdeling VROM, subafdeling Grondzaken, met een tekening waarop de grondstrook staat aangegeven en met aanduiding van het beoogde gebruik van de strook.*
- In 1997 is de verkoop van een strook grond vóór de woningen Leeuwerikstraat 4, 6 en 8 geweigerd, omdat volgens vastgesteld beleid ter plaatse sprake is van structuurbepalend groen. Dit beleid is ongewijzigd, zodat er geen reden is het verzoek in heroverweging te nemen.*
- In verband met de overlast van de berkenbomen kan aan de gemeente worden verzocht om deze te kappen. De afdeling Openbare Werken zal vervolgens afwegen of de bomen wel of niet dienen te worden gekapt en onder welke voorwaarden. Het handhaven of kappen van bomen is overigens geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.*
9. Mr. E. Beele van Banning Advocaten, Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens de heer A. van Delft (inspraakreactie nummer 7).
- Kan zich niet verenigen met verval van de uitwerkingsplicht, indien de uitwerking niet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ter hand is genomen.
- Vermag niet in te zien op grond waarvan de bestaande bouwmogelijkheden binnen zijn landgoed zouden moeten worden ingeperkt. De opmerking van de gemeente, dat de bestaande ruime bebouwingsmogelijkheden zijn herovervogen, omdat deze niet passen in het streven de groene kwaliteit van Vught niet aan te tasten, wordt verder niet uitgewerkt. Overlegt twee brieven, van 23 januari 2001 aan de voormalige eigenaar en van 11 november 2002 aan cliënt zelf, waaruit blijkt dat er nog een bouwmogelijkheid bestond voor de bouw van drie woningen en waarin het college laat weten dat de verwachting voor de toekomst was dat werd vastgehouden aan de mogelijkheid voor de bouw van drie woningen.



In het nieuwe bestemmingsplan dient een bebouwingsregeling te worden getroffen die aansluit bij genoemde brieven. Gelet op deze brieven kan van actieve dan wel passieve risicoaanvaarding geen sprake zijn. Cliënt wordt, door het feitelijk weg bestemmen van de bestaande bouwmogelijkheden, geconfronteerd met een zeer aanzienlijke waardedaling van zijn percelen. Verzoekt het voorontwerp bestemmingsplan te heroverwegen en de bebouwingmogelijkheden te laten, zoals zij zijn.

Verzoekt om een persoonlijk gesprek om een en ander persoonlijk toe te lichten en te bezien of en zo ja in hoeverre in het bestemmingsplan een voor alle partijen aanvaardbare oplossing kan worden vastgelegd.

In aanvulling op de schriftelijke reactie van 12 januari 2004 heeft mr. E. Beele bij brief van 4 mei 2004, mede naar aanleiding van inmiddels verschenen persberichten, het volgende bericht.

De systematiek van een "uit te werken bestemming" is in zoverre voor hem onbegrijpelijk, dat de uitwerkingsplicht in feite bij het college ligt, terwijl belanghebbende degene is die daarover zeggenschap heeft. Op basis van bovengenoemde brieven mag hij vertrouwen op hetgeen het college heeft aangegeven, namelijk dat de verwachting voor de toekomst was dat zou worden vastgehouden aan de op dat moment bestaande bebouwingmogelijkheden.

Niet valt in te zien op grond waarvan nauwelijks een jaar later de omstandigheden zodanig gewijzigd zouden zijn, dat bebouwing niet meer toelaatbaar zou kunnen zijn en/of binnen 5 jaar zou moeten worden gerealiseerd, omdat anders de "noodzaak" niet meer aanwezig zou moeten worden geacht.

De prijs, die belanghebbende voor het landgoed heeft betaald, is mede gebaseerd op hetgeen de gemeente had kenbaar gemaakt ten aanzien van toekomstige, verwachte bouwmogelijkheden. Wanneer daar nu een streep door wordt gezet, lijdt belanghebbende een aanzienlijke schade, waarvoor hij de gemeente aansprakelijk zal stellen.

Belanghebbende kan zich niet verenigen met de bestemming "Park", omdat belanghebbende niet kan worden verplicht zijn landgoed ten behoeve van deze bestemming te realiseren, gelet op het particuliere c.q. niet-openbare karakter van zijn woning.

Belanghebbende is van mening dat ook de bestaande dienstwoning (Helvoirtseweg 195a) als een zelfstandige woning moet worden beschouwd en bestemd, met de mogelijkheid om deze te herbouwen op een elders op zijn grond gelegen locatie met dezelfde mogelijkheden als de overige drie kavels.

Wat de kavels betreft stelt belanghebbende vast dat een bebouwingsvlak van maximaal 300 m² bij een inhoud van 1.000 m³ niet in overeenstemming is met de ter plaatse aanwezige woonhuizen, waarvan het kleinste woonhuis een inhoud kent van 1.900 m³. Dit laatste acht belanghebbende de ondergrens van de bouwmogelijkheden ter plaatse. Een vergelijking met de woningen in de villawijk aan de overzijde miskent in de eerste plaats de ruimere opzet van de percelen aan de Jagersboschlaan e.o., maar zou in de tweede plaats los daarvan zelf moeten leiden tot een ruimere bebouwingmogelijkheid dan in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan voorzien.

Belanghebbende verzoekt om heroverweging van het voorontwerp bestemmingsplan, hetgeen betekent: drie positief bestemde bouwkavels en één bouwkavel die is gekoppeld aan de huidige bebouwing op de Helvoirtseweg 195a, in die zin dat bij sloop van die woning elders op het perceel een woning mag worden gebouwd vergelijkbaar met de drie nog te realiseren woningen aan de Jagersboschlaan.

Reactie van het college van B&W:

In eerste instantie heeft het college, buiten de bouwblokken, binnen Jagerbosch gekozen voor het leggen van de bestemming "Park", enerzijds omdat meer bebouwing zou leiden tot verstoring van de beeldkwaliteit



ter plaatse en anderzijds omdat in de afgelopen halve eeuw van behoefte aan bebouwing ter plaatse niet is gebleken.

In het kader van de inspraakprocedure werd het college echter herinnerd aan de in het verleden gedane toezeggingen, op basis waarvan de eigenaar van landgoed "Jagersbosch" forse investeringen heeft gedaan. Het college acht het wegbestemmen van woningen niet wenselijk vanwege mogelijke planschade. Het college heeft daarom gekozen voor een oplossing, die recht doet aan de ter plaatse aanwezige waarden en die daarnaast bouwmogelijkheden biedt onder condities.

Tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan zijn voor wat betreft de invulling van bouwmogelijkheden de volgende verschillen te constateren:

- de bestemming Woondoeleinden, uit te werken (W1) is vervallen; gekozen is voor directe bouwtitels;
- de verplichting tot uitwerking van de woonbestemming binnen 5 jaar is eveneens vervallen.

Bij de maatvoering is gelet op de ligging van Jagersbosch tussen een reguliere woonwijk en het villapark. Op basis van gangbare afmetingen van woningen aan de Vijverbosweg, de Helvoirtseweg en de De Bréautélaan acht het college de op de plankaart aangegeven bouwpercelen, bouwvlakken en bijbouwzones, in de overgang van woonwijk (Vijverhof) naar groen (Jagersbosch) en villapark acceptabel. Belanghebbende wenst het hoofdgebouw (Helvoirtseweg 195) en de dienstwoning (Helvoirtseweg 195.A) te integreren en verzoekt om een extra bouwkegel in verband met het verval van huisnummer 195.A. Het college is van mening dat de bestaande situatie uitgangspunt is voor herziening van het geldende bestemmingsplan. Uitgaande van twee woningen in de bestaande situatie, resteert op basis van het thans geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van drie woningen.

Belanghebbende wenst vervolgens mogelijkheden voor de verkoop van bouwpercelen (woningbouw) met een oppervlakte van minder dan 1 ha, waarbij hij denkt aan bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 tot 2.000 m². In de bestaande situatie is sprake van de mogelijkheid voor het bouwen van één woning per hectare. Om bijzondere redenen, zoals hierboven geschetst, houdt het college aan dit uitgangspunt vast. Het geven van meer bouwmogelijkheden zou ten koste gaan van het parkachtige karakter van de omgeving en de beeldkwaliteit ter plaatse.

Belanghebbende heeft bezwaar tegen verval van de uitwerkingsverplichting binnen een termijn van 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Deze uitwerkingsverplichting, zoals hiervoor gezegd, is vervallen.

Belanghebbende wenst tenslotte handhaving van de bouwmogelijkheden, zoals zij nu zijn. Het college acht een woonbestemming zonder beperkingen echter niet wenselijk.

Naar aanleiding van de inspraak is nader gekeken naar deze maatvoering, mede gelet op de ligging van Jagersbosch tussen een reguliere woonwijk en het villapark, zoals hierboven en in onze reactie onder inspraakreactie 6 aangegeven.

Met de opvatting van belanghebbende, dat de dienstwoning moet worden beschouwd als een zelfstandige woning, die bij sloop mag worden herbouwd op een andere plaats binnen het Jagersbosch, is het college het niet eens. Een dienstwoning is per definitie dienstbaar aan een hoofd woning. In een beheersplan is alleen plaats voor vervangende nieuwbouw van een hoofd woning.

Belanghebbende heeft intussen een bouwvergunning (eerste fase) aangevraagd voor een woning ter vervanging van de dienstwoning (Helvoirtseweg 195.A). Voor de realisering van deze woning zal de dienstwoning worden gesloopt.

Integratie van de dienstwoning leidt niet tot een extra bouwtitel.

10. De heer F. Brenninkmeijer, Martinilaan 33. Mondelinge inspraakreactie.
Wil graag op de hoogte worden gehouden over de voortgang van het bestemmingsplan, mede vanwege de bestemming van het buurperceel, Martinilaan 31. Dit perceel is bestemd tot Dienstverlening. Blijft de bestemming Dienstverlening?
Verzoekt om toezending van het Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof.



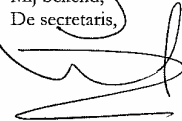
Reactie van het college van B&W: het gebouw op het perceel Martinilaan 31 was feitelijk als praktijkruimte in gebruik. Dit is inmiddels gekocht door de eigenaar van het pand Martinilaan 33. De bestemming Dienstverlening is, op verzoek van de heer Brenninkmeijer, gewijzigd in Woondoelinden.



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

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 24 mei 2005

Mij bekend,
De secretaris,



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

eindverslag inspraakprocedure Vijverhof
24 mei 2005



Inspraak ontwerpplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing woonzorgcentrum Vught Zuid.

Op 16 oktober 2002 is een informatieavond voor het structuurplan van het woonzorgcentrum Vught Zuid gehouden. Op deze avond is een toelichting gegeven over de opzet en inpassing van het woonzorgcentrum in zijn omgeving gegeven. Het verslag van deze avond is hierna integraal weergegeven.

In het kader van de artikel 19 procedure heeft het ontwerpplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing voor het woonzorgcentrum vanaf donderdag 20 januari 2005 gedurende 4 weken voor iedereen voor inspraak ter inzage gelegen. De directe-omwonende zijn hierover via een brief rechtstreeks geïnformeerd. Op woensdag 2 februari 2005 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 100 belangstellenden bezocht.

Op de inspraakavond zijn 13 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 5 schriftelijke inspraakreacties ontvangen, waarvan één brief in identieke vorm is ondertekend door 6 anderen. Het verslag van de informatie- en inspraakavond en het eindverslag inzake de ruimtelijke onderbouwing van het woonzorgcentrum Vught Zuid is eveneens op de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.



VERSLAG VAN DE INFORMATIEAVOND VAN DE STICHTING MARIËNHOVEN
INZAKE HET STRUCTUURPLAN ZORGCENTRUM VUGHT-ZUID D.D. 16-10-2002

Aanwezig namens de gemeente Vught:

W. van Laarhoven, wethouder Ruimtelijke Ordening
P. Stakenburg, wethouder Zorg
J. Verbakel, stedenbouwkundige
C. van Kuijk, senior-beleidsmedewerker afd. VROM
I. du Chatinier-Kaptijn, notuliste

Architecten:

H. Molenaar en F. Koeman, Molenaar en Koeman Architecten Vught
P. Buys, Tuin- en landschapsarchitect

Overigen:

J. Siepman, voorzitter Stichting Mariënhoven, tevens initiatiefnemer
T. Kardol, directeur Huize Elisabeth, Huize De Braacken en Huize Mariënhof

1. Inleiding door wethouders

De heer Van Laarhoven heet alle aanwezigen van harte welkom op de informatieavond van de Stichting Mariënhoven. Hij is verheugd over de zeer hoge opkomst maar zegt het tegelijkertijd spijtig te vinden dat er niet voldoende zitplaatsen zijn.

Doel van de avond is de presentatie van het structuurplan voor het nieuw te bouwen Zorgcentrum Vught-Zuid, waarvoor reeds in 1995 de eerste contouren zijn uitgezet. Het publiek krijgt alle gelegenheid vragen over het plan te stellen en erop te reageren.

De heer Van Laarhoven zet het programma van de avond uiteen en geeft dan het woord aan de heer Stakenburg, portefeuillehouder zorg.

Uitgangspunt van het gemeentelijk (en landelijk) ouderenbeleid, aldus de heer Stakenburg, is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het percentage senioren ouder dan 65 jaar is in Vught hoger dan het landelijke percentage; het zal dan ook niemand verbazen dat in Vught grote behoefte bestaat aan aanleunwoningen – voor de bestaande voorzieningen zijn er al 350 aanvragen - en een zorgcentrum. De Stichting Mariënhoven is bereid te voorzien in een zorgcentrum met aanleunwoningen en flankerende voorzieningen in Vught-Zuid. De gemeente hoopt van harte dat realisering op korte termijn, op basis van het plan dat gepresenteerd wordt, mogelijk is.

2. Visie architecten

Na de heer Stakenburg neemt de architect, de heer Molenaar, het woord. Hij geeft vanuit stedenbouwkundige en architectonische hoek zijn visie op het plan. De heer Molenaar legt allereerst uit dat er nog geen sprake is van een concreet bouwplan maar van een, globaler, structuurplan. Aan de hand van foto's laat de architect de locatie zien.

Hij wijst op de vele landschappelijke elementen die het terrein bevat, en die voor de architecten reden waren om het plan daar aan op te hangen.



Vervolgens legt de landschapsarchitect, de heer Buys, de waarde van de landschappelijke elementen uit aan de hand van een inventarisatie. De heer Buys noemt: een, volkomen gave, laan van Amerikaanse eiken, vier 200 jaar oude eiken en een eveneens 200 jaar oude, circa 20 meter hoge leilinden, een voor Nederland unieke combinatie!

Na de bijdrage van de heer Buys neemt de heer Molenaar opnieuw het woord om wat meer over het plan te vertellen. Aan de hand van tekeningen laat hij zien dat de bestaande boerderij zal moeten verdwijnen, dat er aan de zijkanten, bij de aanleunwoningen, zo'n 140 parkeerplaatsen zullen komen en dat de voorkant van het centrum vrijgehouden zal worden om zicht op het groen te behouden. Er zal sprake zijn van zo'n 120 aanleunwoningen, een verpleeg- en een zorgcentrum, een algemeen deel, een recreatiezaal, flankerende voorzieningen en een gang om binnendoor vanuit de aanleunwoningen naar de recreatiezaal te kunnen gaan en zorg aan de bewoners van de aanleunwoningen te verlenen. Er is vooralsnog gekozen voor 93 twee- en 30 driekamerappartementen, maar dit kan wellicht nog gewijzigd worden.

Het gebouw zal uit drie bouwlagen plus een kap bestaan, maar zal niet boven de bomen uitkomen. De zorg vindt op de eerste verdieping plaats, dit is een gesloten gedeelte.

3. Pauze

4. Vragen

Na de pauze richt de heer Van Laarhoven zich wederom tot het publiek om, alvorens aan het vragenronde te beginnen, nog een aantal zaken te verduidelijken.

Het plan dat gepresenteerd wordt is geen plan van de gemeente, maar van Mariënhoven. De gemeente heeft hierover nog geen standpunt ingenomen, zij wil eerst de reacties van de burgers horen. Juist dat is het doel van de avond: de burgers volop de ruimte te geven op het plan te reageren. Het verslag dat van de bijeenkomst gemaakt wordt zal dan ook meegenomen worden in de verdere procedure.

Aangezien er niet op het gehele terrein een woonbestemming ligt zal de gemeente een artikel 19.1 procedure dienen te voeren. Afhankelijk van het aantal ingediende bezwaren zal een dergelijke procedure 1 tot 4 jaar in beslag kunnen nemen.

Ook heeft het college, in afwachting van het advies van de Monumentencommissie hierover, nog geen standpunt ingenomen over het verdwijnen van de boerderij.

Wat betreft de toewijzingscriteria voor de appartementen, hier zal de gemeente nog afspraken over moeten maken met Mariënhoven.

Tot slot vraagt de heer Van Laarhoven diegenen die een exemplaar van het verslag toegestuurd wensen te krijgen, na afloop van de bijeenkomst hun naam en adres te noteren. (Daar niet alle vragenstellers hun naam genoemd hebben is besloten deze toch niet in het verslag op te nemen).

De gestelde vragen worden per onderdeel beantwoord:

a. Vragen over het plan:

Vraag: Is de kap als woonruimte of als bergruimte bedoeld?

Antwoord architect: Het betreft hier een gezamenlijke bergzolder die met aparte kasten ingericht kan worden

Vraag: Kunnen de genoemde aantallen twee- en driekamerappartementen architectonisch gezien nog gewijzigd worden?

Antwoord architect: Ja, dat kan zonder afbreuk te doen aan het plan.

Vraag: Is overwogen om een parkeergarage te bouwen?



Antwoord architect: Dit is overwogen maar brengt te hoge kosten met zich mee.

Vraag: Er is nu gekozen voor een U-vormige structuur, is er geen andere structuur mogelijk, om zo meer contact te krijgen tussen de bewoners van het zorgcentrum en de overige buurtbewoners?

Antwoord architect: Het bestaande groen is als uitgangspunt genomen en dit ligt als een lijn door het terrein heen. Een andere structuur zou een aantasting van het groen betekenen.

Vraag: Blijft de open ruimte open voor alle dorpsbewoners?

Antwoord heer Siepman: Het gaat hier om tuinen van de toekomstige bewoners, geen openbaar plantsoen. Zo lang de belangen van de bewoners niet geschaad worden krijgt men wel toestemming de open ruimte te betreden. Ook zal, met het oog op de veiligheid, het terrein in de nachtelijke uren afgesloten worden.

Aanvullend antwoord heer Kardol: Uiteraard gaat het op de eerste plaats om de wensen van de bewoners maar wij willen zeker integratie met de rest van de buurt bewerkstelligen met inachtneming van privacy en veiligheid. Het moet geen afgesloten geheel worden.

Vraag: Zijn het koop- of huurwoningen?

Antwoord heer Kardol: De aanleunwoningen kunnen gehuurd worden.

b. Vragen inzake de behoefte die ouderen hebben om in het zorgcentrum te wonen en vragen inzake de mogelijke ondersteuningsfunctie van het zorgcentrum naar de omgeving toe:

Vraag: Kunnen de 16 bestaande seniorenwoningen aan de Molenrijnselaan in noodgevallen aangesloten worden op het zorgcentrum?

Antwoord heer Kardol: Dat kan, heel graag zelfs.

Opmerking: Wat het al dan niet verdwijnen van de boerderij betreft, vergeet niet dat het hier om "oude mensen gaat die niet zo heel veel tijd meer hebben".

Opmerking: Voer de plannen zo snel mogelijk uit, dan kunnen veel ouderen hun dagen gezellig met elkaar doorbrengen.

Deze opmerkingen vragen eigenlijk niet om een antwoord of zijn impliciet reeds door de heer Kardol beantwoord.

Vraag: Hoe lang zal het centrum blijven bestaan, het aantal ouderen zal afnemen.

Antwoord heer Van Kuijk: Uit de hierover beschikbare cijfers blijkt het tegendeel.

Vraag: Is het mogelijk een vergoeding te krijgen voor aanpassingen in de eigen woning, zodat men daar langer in kan blijven wonen?

Antwoord wethouder Van Laarhoven: Dit is mogelijk, er kan bij de WVG een aanvraag voor een vergoeding worden ingediend.

c. Vragen en opmerkingen over de boerderij:

Is er voldoende gekeken of de boerderij gespaard kan blijven en in de plannen opgenomen kan worden?

Kan de boerderij niet als recreatieruimte blijven bestaan. ?

Mensen gaan boven een boerderij, bovendien kan die elders opnieuw opgebouwd worden.

Mensen gaan inderdaad boven een boerderij, maar: zowel het een als het ander kan, de boerderij kan gehandhaafd blijven.

De bestaande boerderij zou als ontmoetingsplaats voor bewoners van het zorgcentrum en overige buurtbewoners kunnen dienen, iets wat met een nieuwe recreatieruimte niet zal gebeuren.

Antwoord heer Van Laarhoven: Zoals reeds gezegd verwacht de gemeente eind oktober een advies van de Monumentencommissie over de status van de boerderij, er is nog geen besluit over genomen.



Antwoord architect: Van de aanwezige elementen is het groen opgewaardeerd, hetgeen betekent dat de boerderij fysiek in de weg staat. De boerderij is in de huidige situatie waardevol. Bij bebouwing van het terrein zou de boerderij in zijn gewijzigde ruimtelijke context ontkracht worden. De boerderij is bovendien niet c.q. niet eenvoudig geschikt te maken als recreatieruimte.

d. Vragen met betrekking tot de planning en voortgang van het project:

Vraag: Is het niet verstandig diverse belangenbehartigers bijeen te brengen om, samen met de Stichting Mariënhoven en de gemeente een structurele discussie over het plan te voeren?

Antwoord heer Van Laarhoven: Dit is een prima suggestie, mits de groep evenwichtig wordt samengesteld, zodat alle partijen de ruimte krijgen hun opvattingen op tafel te leggen.

Vraag: Kan e.e.a. niet wat sneller, met het huidige tempo is het centrum in 2030 gereed?

Antwoord heer Van Laarhoven: Zoals reeds gezegd dienen er nog een aantal besluiten te worden genomen en wacht het College het advies van de Monumentencommissie inzake de boerderij af alvorens een standpunt in te nemen. Daarnaast moet ook Welstand zich uitspreken over het plan. De gemeente en Mariënhoven gaan verder overleg voeren over dit plan, wat betekent dat er hopelijk in het eerste kwartaal van 2003, wanneer de plannen verder uitgewerkt zijn, opnieuw, in hetzelfde gebouw, een inspraakbijeenkomst gehouden zal worden. Ook dan krijgen de aanwezigen weer volop de gelegenheid te reageren. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk. Daarna bestaat nog de mogelijkheid om in het kader van de artikel 19.lid 1 W.R.O.-procedure nog een zogenaamde zienswijze in te dienen.

Vraag: Wat is er gebeurd met de plannen waarover we twee jaar geleden in Huize Elisabeth geïnformeerd zijn en waar we ons voor hebben ingeschreven?

Antwoord heer Van Laarhoven: De wethouder noemt het spijtig dat het plan zo'n lang voortraject heeft gekend. Hij geeft de heer Siepman de gelegenheid dit nader toe te lichten: deze legt uit dat de eerste plannen om tot een nieuw zorgcentrum met aanleunwoningen te komen uit 1995 stammen, toen de vraag naar aanleunwoningen bij Huize Elisabeth fors toenam. Besloten werd in de directe omgeving van het Moleneindplein op zoek te gaan naar een locatie die geschikt was om een tweede zorgcentrum te bouwen, met dezelfde opzet als Huize Elisabeth. Aanvankelijk werd een terrein aangewezen waarop circa 50 woningen met een beperkt zorgcentrum gebouwd konden worden, met behoud van de boerderij. B&W stonden positief tegenover deze plannen. Al snel werd echter duidelijk dat er een veel grotere behoefte aan aanleunwoningen bestond en werd bekeken of er niet meer grond beschikbaar was. Ook deze aanpak had de instemming van B&W en er werd een nieuw plan ontwikkeld. In mei 1998 gaf toenmalig wethouder Smeulders te kennen dat hij op korte termijn zou voorstellen de grond te verkopen. Aangezien toen een begin gemaakt werd met de Regiovisie stagneerden de plannen echter tot medio 2001. De heer Siepman is van mening dat de architecten nu een uniek plan hebben ontworpen waarvan hij hoopt dat het op korte termijn gerealiseerd kan worden. Iets waarvoor in ieder geval wethouder Van Laarhoven geweldig zijn best doet, aldus de heer Siepman.

5. Afsluiting

Alvorens de bijeenkomst af te sluiten geeft de heer Van Laarhoven het publiek nogmaals de gelegenheid vragen te stellen.

Vraag: Komt er ook een winkel in het zorgcentrum, voor mensen voor wie het Moleneindplein te ver weg is.

Antwoord: ja.

Vraag: Komt er ook bergingsruimte?



Antwoord: Er komen ook fietsenbergingen bij het zorgcentrum. Over de bergingsruimte bij de aanleunwoningen is nog niets bekend.

Vraag: Wat zijn de toewijzingscriteria? Krijgen bewoners van een huurwoning voorrang bij toewijzing?

Antwoord heer Van Laarhoven: Deze zullen in overleg met Mariënhoven vastgesteld worden.

Opmerking: Kunt u voor grote, ruime balkons zorgen s.v.p.

Vraag: Wat gebeurt er met de Vlaamse schuur?

Antwoord heer Van Laarhoven: Deze is in eigendom van Mariënhoven en hier is een sloopvergunning voor aangevraagd waar de procedure voor loopt. De schuur zal in Esch opnieuw gebouwd en volledig gerestaureerd worden.

Tot besluit dankt de heer Van Laarhoven namens Mariënhoven en het gemeentebestuur allen voor hun komst naar de brandweerkazerne en spreekt de hoop uit eenieder bij een volgende bijeenkomst weer te mogen ontmoeten.



Eindverslag inspraakprocedure inzake WoonZorgcentrum Vught Zuid

I. Object van inspraak

Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan de bouw van een WoonZorgcentrum aan de Molenrijnselaan / Merpatistraat te Vught. Dit voornemen is aan inspraak onderworpen.

II. De procedure

Ter uitvoering van artikel 6a van de WRO is de gemeentelijke inspraakverordening toegepast. In dit verband heeft het ontwerpplan met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, na aankondiging in het plaatselijk verschijnende Klaverblad, vanaf donderdag 20 januari 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De direct-omwonenden zijn hierover via een brief rechtstreeks geïnformeerd.

Een ieder is gelegenheid geboden om binnen deze termijn zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Voor het inbrengen van mondelinge reacties heeft op woensdag 2 februari 2005 een inspraakavond plaatsgevonden. Van deze avond is een verslag gemaakt. Dit verslag treft u aan als bijlage bij dit eindverslag.

Er zijn 5 schriftelijke reacties binnengekomen, waarvan één brief (zie nr. 5) in identieke vorm is ondertekend door 6 anderen. De tijdens de inspraakavond ingebrachte reacties zijn tevens in dit eindverslag opgenomen (zie aanduiding "M").

In dit eindverslag zijn de mondeling en schriftelijk ingebrachte zienswijzen per onderwerp samengevat. Tevens is aangegeven door wie de reactie is ingediend. De ingebrachte zienswijzen zijn vervolgens door ons van commentaar voorzien. Onze standpuntbepaling zal via dit eindverslag in zijn eerstkomende vergadering ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht.

III. De ingebrachte zienswijzen met nadere afweging

De volgende schriftelijke reacties zijn ingediend:

1. Brief d.d. 15-02-05, ingekomen 16-02-05, van S. van den Heuvel –Kommers, Wildpad 15, 5262 TL te Vught;
2. Brief d.d. 14-02-05, ingekomen 15-02-05, van het Generaal Sociëteit van J.M.J, Jagersboschlaan 17, 5262 LS te Vught;
3. Brief d.d. 12-02-05, ingekomen 15-02-05, van C.F. Wagenaars – Schellekens, Wildpad 4a, 5262 TL te Vught en A.M. Wagenaars, Wildpad 4, 5262 TL te Vught;
4. Brief d.d. 14-02-05, ingekomen 15-02-05, van T. Koel en J. Koel-Breeuwsma, Wildpad 13, 5262 TL te Vught;
5. Brief d.d. 06-02-05, ingekomen respectievelijk 14-02-05, 15-02-05 en 17-02-05 van R.F.M. Buskens en M.E. v.d. Heide, Molenrijnselaan 43, 5262 TN te Vught, B.T.J.C.M. van der Sanden, Molenrijnselaan 33, 5262 TN te Vught, H. Timmermans, Molenrijnselaan 35, 5262 TN te Vught, J.T.H.M. de Laat, Molenrijnselaan 37, 5262 TN te Vught, M.H. Haerkens, Molenrijnselaan 41, 5262 TN te Vught, L.J.H. Kuipers, Molenrijnselaan 31, 5262 TN te Vught,



H.E.O. Olijslagers, Molentrijselaan 39, 5262 TN te Vught.

IV. Ontvankelijkheid.

De inspraakreacties zijn binnen de wettelijke termijn verzonden en ontvankelijk.

V. Beoordeling zienswijzen

Onderwerp zienswijze A: locatiekeuze

Ingebracht door: 1, 4 en M

Inhoud zienswijze:

- Waarom wordt het WoonZorgcentrum, mede gezien de ligging temidden van een woonwijk, de cultuurhistorische betekenis van de locatie, de aanwezige bomenrij, boerderij en waterput, op deze locatie en niet aan de Lidwinastraat gerealiseerd?(1,4 en M)
- Gevraagd wordt naar de stand van zaken rondom de besluitvorming inzake de sloop van de boerderij (1 en M).

Beoordeling zienswijze:

Voor de realisering van een woonzorgcentrum, met inbegrip van in dit geval 117 aanleunwoningen, is een centrale ligging ten opzichte van centrumvoorzieningen een belangrijke randvoorwaarde. Zowel de locatie Molentrijselaan als de locatie Lidwinastraat voldoen aan deze randvoorwaarde. De locatie Lidwinastraat heeft als evenemententerrein echter een belangrijke maatschappelijke functie voor de gehele gemeente en is voor het WoonZorgcentrum daarmee geen reëel alternatief.

Andere vergelijkbare alternatieve locaties zijn binnen onze gemeente niet beschikbaar. Juist vanwege de nabijheid van het Moleneindplein hebben wij als onderdeel van en aansluitend op het plan "Vijverhof" onze keuze daarom bepaald op de locatie aan de Molentrijselaan / Merpatistraat. De inpassing van het plan in de bestaande omgeving, rekening houdend met aanwezige kwaliteiten is vervolgens maatwerk.

Met verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing is voor ons hierbij een belangrijk uitgangspunt dat de aanwezige landschappelijke waarden worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. In het bijzonder betreft het hier de oost-west geïntendeerde laan met Amerikaanse eiken en de inmiddels in het Landelijk Register van Monumentale Bomen opgenomen inlandse eiken en lindebomen nabij de boerderij.

Voor wat betreft de cultuurhistorische betekenis is de gemeentelijke Monumentencommissie van opvatting dat de boerderij op zichzelf onvoldoende monumentale en architectonische waarde heeft voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Ook de Raad voor Cultuur heeft de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen bij brief van 13 januari 2004 geadviseerd om het verzoek van de Stichting Vughts Landschap d.d. 24 april 2003 om de boerderij op de Rijksmonumentenlijst te plaatsen af te wijzen, omdat deze geen zodanige bijzondere kwaliteiten bezit die een Rijksmonumentale status zouden kunnen rechtvaardigen.

Conform het advies van de Monumentencommissie hebben wij besloten niet tot aanwijzing als gemeentelijk monument over te gaan, maar bij de planrealisatie wel rekening te houden met belangrijke cultuurhistorische kenmerken van de plek zoals de 17^e eeuwse put.

Tenzij de Stichting Vughts Landschap zijn verzoek intrekt, dient de Staatssecretaris nog formeel te beslissen op het verzoek tot plaatsing op de Rijksmonumentenlijst. In dat geval moet ook de gemeenteraad van Vught hierover nog een advies uitbrengen. Pas na een besluit van de



Staatssecretaris (of een intrekking van het verzoek) kan na afgifte van een sloopvergunning tot sloop van de boerderij worden overgegaan.
Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Onderwerp zienswijze B: ontsluiting en parkeren
Ingebracht door: 1, 3, 4,5 en M

Inhoud zienswijze:

- Een ontsluiting via een verbrede Molenakker is onvoldoende. Een directe aansluiting op de Vijverbosweg via de Wielewaal en de Gruttolaan lijkt een betere optie (4).
- Zorgen worden geuit over de verkeersafwikkeling: de omliggende straten zijn te smal en nu al te vol. Tijdens de weekmarkt en overdag bij de tandartspraktijk staan zowel de Molenakker als de Molenrijnselaan vol met auto's. Ook de Molenrijnselaan en Gruttolaan zijn geen geschikte ontsluitingsroutes (5 en M).
- Bezwaar wordt gemaakt tegen een ontsluiting via en extra verkeersbelasting van het Wildpad (ook voor bouwverkeer) en het mogelijk functioneren als parkeerlocatie. Het karakter van het Wildpad leent zich niet voor tweerichtingsverkeer en een voetpad. Het Wildpad dient onverhard te blijven en de bomenrij ter plaatste dient te worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bomenrij langs het weiland, haaks op het Wildpad. In dit verband dienen aan- en afvoerwegen van het WoonZorgcentrum op eigen terrein te worden gerealiseerd (1, 3, 4 en M).

Beoordeling zienswijze:

Met verwijzing naar paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van opvatting dat met het instellen van een parkeerverbod aan de zuidzijde van de Molenakker in combinatie met het realiseren van haaks parkeren aan de noordzijde, via de Esscheweg / Vijverbosweg / Wolfskamerweg een afdoende ontsluiting kan worden veilig gesteld: de beschikbare rijbaan van de Molenakker ten behoeve van het ontsluitende autoverkeer komt hiermee op 5 meter, hetgeen voldoende is. In samenhang hiermee voorziet het herinrichtingsplan tevens in verkeersremmende maatregelen en in een aantrekkelijke en goede voetgangersverbinding tussen het WoonZorgcentrum en het Moleneindplein.

Overigens gaan wij er hierbij vanuit dat met name het verkeer van en naar de aanleunwoningen aan de Merpatistraat, gebruik maakt van de toeleidende routes via de wijk Vijverhof (Salahutuplein). Een ontsluiting via de Wielewaal van en naar de Vijverbosweg / Moleneindplein is voor ons niet acceptabel omdat een dergelijke route als alternatieve (sluip)route kan gaan functioneren voor de Vijverbosweg. De Gruttolaan is als onderdeel van een belangrijke fietsroute als auto-ontsluiting minder aantrekkelijk.

Het is juist dat met name als gevolg van de weekmarkt de parkeerdruk op de Molenakker / Molenrijnselaan reeds hoog is. Een belangrijk uitgangspunt voor ons is daarom dat de initiatiefnemer op eigen terrein voorziet in de parkeerbehoefte van het WoonZorgcentrum. Op grond van de toegepaste parkeernormering worden voor dit bouwplan op eigen terrein daarom tenminste 133 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast is het mogelijk om door het realiseren van haaks parkeren aan de Molenakker de openbare parkeercapaciteit met ca. 5 parkeerplaatsen uit te breiden.

Met degenen die hierover hebben ingesproken staan wij naar aanleiding van de realisering van dit bouwplan geen verharding van en ontsluiting via het Wildpad voor. Om deze reden wijzen wij ook een in- / uitrit op het Wildpad van de hand en dient in de ontsluiting van het complex op de Molenrijnselaan inderdaad via het terrein van de initiatiefnemer te worden voorzien. De bomen langs het Wildpad en de bomenrij langs het weiland haaks op het Wildpad kunnen dus worden gehandhaafd.



Teneinde ontsluiting via de Molenakker te bevorderen streven wij ernaar om de eerste fase van de aanpassing van de Molenakker (parkeerverbod zuidzijde en haaks parkeren aan de noordzijde) zoveel mogelijk voorafgaand aan de bouwactiviteiten uit te voeren, opdat ook het bouwverkeer van de Molenakker gebruik kan maken. Wij verwachten dat deze maatregelen voldoende zullen zijn om een ontsluiting via het Wildpad te voorkomen. Mocht dit niet het geval zijn dan zijn wij bereid om in een later stadium alsnog aanvullende maatregelen te treffen.

De zienswijzen met betrekking tot het Wildpad (inzake mogelijke verharding en ontsluiting, geen gebruik als parkeerlocatie en handhaven bomen) vinden wij gegrond en de overige zienswijzen ongegrond. Met het door ons ingenomen standpunt kan echter voor een groot deel aan de belangen van de bewoners van het Wildpad worden tegemoetgekomen.

**Onderwerp zienswijze C: het bouwplan
Ingebracht door 4, 5 en M**

Inhoud zienswijze:

- Waarom wordt er niet lager gebouwd (hoogte normale eengezinswoning)? (4 en M)
- Op zich geen probleem met de realisatie van een WoonZorgcentrum ter plekke, maar “geen fort voor ouderen bovenop onze woningen”. Een alternatief is voorhanden door de bouwblokken langs de bosrand en bomenlaan te situeren met een invulling van groen en parkeren tussen deze bouwblokken en de Molenrijnselaan en Merpatistraat. Dit alternatief houdt meer rekening met de kwaliteit van de wijk en doet meer recht aan de belangen van de direct omwonenden. Het argument “tijdsdruk” is geen reden voor het afwijzen van dit alternatief (5 en M).

Beoordeling zienswijze:

Het programma voor het WoonZorgcentrum omvat een voorziening voor verpleging en verzorging in combinatie met in- en aanleunwoningen. Met uitzondering van de 1-laagse transparante bebouwing ter plekke van de entree aan de Molenrijnselaan wordt in 3 lagen gebouwd. De absolute hoogte van het gebouw sluit aan bij die van de omringende woningbouw: het WoonZorgcentrum wordt ca. 1 meter hoger. Dit hoogteverschil zal, mede gezien de afstand tussen het toekomstige WoonZorgcentrum en de bestaande woningen, nauwelijks merkbaar zijn. Bij de planvorming is verder een essentieel uitgangspunt geweest dat ruimtelijke / functioneel op een harmonieuze wijze aangesloten wordt op de bestaande omgeving. Bestaande waardevolle landschappelijke elementen kunnen op deze wijze ook een meerwaarde krijgen.

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een relatief zelfstandige bebouwing, opgebouwd uit ten opzichte van elkaar verspringende en gedraaide bouwmassa's, gesitueerd op enige afstand van de bestaande woningen. De gekozen opzet van het WoonZorgcentrum draagt bij aan een zachte overgang van het centrale deel van het WoonZorgcomplex naar het westelijk gelegen parkachtige landschap. Met een transparante vormgeving van middendeel aan de Molenrijnselaan wordt in dit opzicht tevens een verbinding gelegd met het oostelijk gelegen gebied van de Molenakker. Door het binnengebied in principe ook toegankelijk te maken voor omwonenden (zie zienswijze D), ontstaat ook voor hen de mogelijkheid deze overgang daadwerkelijk te ervaren.

Wij onderkennen dat de voorliggende stedenbouwkundige opzet vanuit het directe blikveld van de omwonenden beperkingen geeft voor hun belevingswaarde. Wanneer de bouwblokken langs de bomenlaan en de bosrand zouden worden gesitueerd, wordt de overgang vanuit de “binnentuin” van het WoonZorgcentrum naar het omliggende parkachtige landschap echter abrupt onderbroken. Bovendien wordt functies als parkeren en ontsluiting het gebied binnengehaald, hetgeen op gespannen voet staat met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.



Wij kunnen ons voorstellen dat de betreffende insprekers een dergelijk opzet meer recht vinden doen aan het belang van de bewoners. Niettemin hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid, rekening houdend met het programma van eisen voor het WoonZorgcentrum, met het voorliggende plan gekozen voor een opzet die zoveel mogelijk recht doet aan zowel een goede overgang tussen het WoonZorgcentrum en het omringende parkachtige landschap als een goede aansluiting / aanhaking van dit complex bij de omringende bestaande woningbouw. Wij achten de ingediende zienswijze vanuit deze integrale afweging daarom ongegrond. Niettemin is de aanvrager mede naar aanleiding van de inspraakreacties, bereid zich in te spannen om aangrenzende gronden aan te kopen. Daardoor zou het bouwplan zo'n 5 meter opgeschoven kunnen worden, waardoor het verder van de Molenrijnselaan af komt te liggen. In het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof wordt hiermee rekening gehouden. Wij willen de mogelijkheid open houden om voor een snelle realisatie van het definitieve bouwplan een zelfstandige projectprocedure (artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te voeren. Als deze procedure wordt gevoerd, wordt u daarover afzonderlijk geïnformeerd en zal daarover een publicatie in het Klaverblad verschijnen.

***Onderwerp zienswijze D: toegankelijkheid
Ingebracht door: 1, 4, 5 en M***

Inhoud zienswijze:

- Ongewenst is dat het groen verdwijnt achter de bouwmassa van 3 lagen hoog, waardoor het toekomstige park ontoegankelijk wordt. Hoe valt een hek om het nieuwe plan te rijmen met het 'open' karakter van het gebied? (1, 4, 5 en M)

Beoordeling zienswijze:

Op enkele plaatsen blijft de begane grond vrij van bebouwing om zo toegang te geven tot het binnenterrein. De inrichting van het binnenterrein zal leiden tot een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied. In principe is dit gebied ook toegankelijk voor bewoners uit de directe omgeving. Uitgangspunt hierbij is wel dat het parkgebied op de eerste plaats gericht is op de bewoners van aanleunwoningen en verpleeg- en verzorgingstehuis. Mocht dit noodzakelijk zijn dan kan dit leiden tot beperkingen voor andere gebruikers, bijvoorbeeld in verband met veiligheid 's avonds.

Het totale gebied zal door deze inrichting veel toegankelijker zijn dan het momenteel is. Het huidige perceel is namelijk nu niet publiek toegankelijk. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

***Onderwerp zienswijze E: omgevingseffecten (lcfgenot, schade)
Ingebracht door: 1, 4, 5 en M***

Inhoud zienswijze:

- Wordt de toezegging boren in plaats van heien nageleefd, en worden de woningen in verband eventuele schadeclaims voorafgaand aan de werkzaamheden geschouwd (nulmeting)? (1,4 en M)
- De realisatie van het WoonZorgcentrum, infrastructurele aanpassingen en werkzaamheden tijdens de bouw leiden tot derving woongenot/schade en een onvermijdelijke planschadeclaim. Het ligt dan ook in de rede dat de initiatiefnemer een onafhankelijke taxatie van de aanliggende woningen laat verrichten, zowel voor als na de realisatie. Waardevermindering dient ten laste van initiatiefnemer te komen (1, 4 en 5).



Beoordeling zienswijze:

Tijdens de inspraakavond op 2 februari 2005 heeft de heer Gloudemans, namens de Stichting Mariënhoven, aangegeven dat de grondsamenstelling eerst wordt onderzocht. Ook zal een hydrologisch onderzoek plaatsvinden. Op basis van deze onderzoeken zal worden bekeken of boren of heien noodzakelijk is.

Voor aanvang van de bouw waarbij geboord of geheid gaat worden, laat de initiatiefnemer de huidige situatie vastleggen (zgn. nulmeting). Na realisatie wordt vervolgens de situatie op dat moment vastgelegd.

Belanghebbenden kunnen in het kader van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om planschade indienen wanneer men van mening is schade te lijden en te zullen lijden naar aanleiding van de nieuwe planologische situatie. Met andere woorden een vergelijking van het geldende bestemmingsplan en het toekomstige plan.

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 49 WRO van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van de eigenaar/gebruiker dat van invloed kan zijn op de schade. Bij de beantwoording van de vraag of een nadeel redelijkerwijs ten laste van eigenaar/gebruiker behoort te blijven, is van grote betekenis de vraag waar de eigenaar/gebruiker voorafgaande aan de gebeurtenis waarop de eventuele aansprakelijkheid berust, redelijkerwijs rekening kon en behoorde te houden.

In de op 21 mei 1992 door de raad van de gemeente Vught vastgesteld "Structuurvisie Vught" is de onderhavige locatie als "toekomstig woongebied" opgenomen. De locatie waar het zuidelijk gedeelte van het toekomstige WoonZorgcentrum is geprojecteerd, heeft de bestemming "woondoeleinden, nader uit te werken" in het bestemmingsplan Vijverhof 1996. Ons inziens was de verandering van de planologische situatie voorzienbaar. Omwonenden hebben daarmee ook risico aanvaard dat een dergelijke ontwikkeling plaats kon gaan vinden. Daarbij komt dat de woningen in de hoek Wildpad / Molenrijnselaan omstreeks 2001 zijn gerealiseerd. Enige derving van het woongenot is een normaal maatschappelijk risico.

Ons inziens is er dan ook geen sprake van planschade ex artikel 49 WRO. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

***Onderwerp zienswijze F: eigendomsituatie
Ingebracht door: 2*****Inhoud zienswijze:**

- Zienswijze is niet gericht tegen het bouwplan, maar het tegen het feit dat het bouwplan deels geprojecteerd is op grond in eigendom van het Generaal Sociëteit van J.M.J (2).

Beoordeling zienswijze:

Een planologische procedure is publiekrechtelijk van aard. In de ruimtelijke wetgeving wordt geen rekening gehouden met private eigendomssituaties. Zo is het theoretisch mogelijk dat een bouwvergunning wordt aangevraagd voor realisatie van een bouwwerk op andermans eigendom.

Op het moment van tervisielegging voor de inspraak is een situering aangegeven waarbij een aantal parkeerplaatsen op gronden van het Generaal Sociëteit van J.M.J. geprojecteerd waren.



Niettemin nemen wij, mede naar aanleiding van deze inspraakreactie, als uitgangspunt dat het realiseren van het bouwplan en bijbehorende parkeervoorzieningen plaats vindt op gronden in eigendom van de aanvrager c.q. op mogelijk te verwerven gronden door de aanvrager. Wij achten deze zienswijze gegrond.

**Onderwerp zienswijze G: procedure
Ingebracht door: 1, 4, 5 en M**

Inhoud zienswijze:

- Pro forma wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingsplanprocedure Vijverhof en het feit dat nog geen eindverslag van de inspraak is ontvangen. Wenst bestemmingsplanprocedure actief te kunnen volgen (1 en M).
- Welke procedure wordt voor dit bouwplan gevoerd en wanneer kan hierop worden ingesproken? (4)
- Kan de procedure worden versneld en wanneer wordt het plan gerealiseerd? (M)
- Betreurd wordt dat geen moeite is gedaan om omwonenden te betrekken bij de planvorming. Als direct omwonende zijn zij nooit geïnformeerd of uitgenodigd voor de klankbordgroep. Ook van de zijde van de initiatiefnemer is geen moeite gedaan om omwonenden bij de planvorming te betrekken (5).

Beoordeling zienswijze:

Op 16 oktober 2002 heeft een informatieavond over het woonzorgcentrum plaatsgevonden. Op dat moment was de procedure voor het bestemmingplan Vijverhof al aan de gang. In het bestemmingsplan was het plan voor het WoonZorgcentrum echter nog niet meegenomen omdat het plan toen te prematuur was. Intussen is het plan zover gevorderd dat opname in het bestemmingsplan wel mogelijk is. Het toezenden van het eindverslag inspraak voor het bestemmingsplan Vijverhof is gezien zojuist beschreven nog niet vastgesteld Tegelijk met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof zal het eindverslag toegezonden worden.

Wij zijn voornemens het bouwplan op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof. Mogelijk wordt ter bespoediging van de realisatie van het WoonZorgcentrum separaat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd.

Gedurende de verdere procedure(s) volgen nog een aantal momenten waarin omwonenden/belanghebbenden hun mening over het plan kenbaar kunnen maken. Dergelijke momenten worden op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt.

Tijdens de in 2002 gehouden informatieavond is door aanwezigen kenbaar gemaakt dat het zinvol is om met diverse belangenbehartigers over het plan te praten. Toenmalig wethouder Van Laarhoven heeft daar positief op gereageerd door het instellen van een klankbordgroep. Vervolgens is in het Klaverblad van 23 oktober 2002 van gemeentezijde een oproep geplaatst waarin geïnteresseerden uitgenodigd worden om zich aan te melden voor deelname aan deze klankbordgroep. Iedereen die zich hiervoor heeft opgegeven, is vervolgens lid van de klankbordgroep geworden. In de klankbordgroep zijn tevens Stichting Mariënhoven, de projectarchitect en de stedenbouwkundige vertegenwoordigd.

De start van de bouw wordt voorjaar 2006 verwacht.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.



Onderwerp zienswijze H: overig
Ingebracht door: 3

Inhoud zienswijze:

- Gaat ervan uit dat de realisatie van het WoonZorgcentrum een mogelijke ontwikkeling op eigen gronden op geen enkele wijze zal beperken (3).
- Niet eens met het feit dat tijdens inspraakavond een persoon aangaf namens bewoners van het Wildpad te spreken, zonder dat daar toestemming / overleg heeft plaatsgevonden (3).

Beoordeling zienswijze:

Ons inziens is er geen relatie tussen de ontwikkeling van het WoonZorgcentrum en mogelijke ontwikkelingen op nabij gelegen andere gronden. Begrijpelijk is de opmerking over het spreken namens een bepaalde groep personen zonder dat daarvoor toestemming is gegeven danwel overleg over is geweest. In ieder geval laat dit de mogelijkheid van eenieder onverlet om een inspraakreactie te geven. Betrokkene is hierdoor ons inziens niet benadeeld.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

VI. Conclusie en samenvattend standpunt

Alle belangen afwegende komen wij tot de conclusie dat een onderdeel van zienswijze B (inzake het Wildpad; mogelijke verharding en ontsluiting, geen gebruik als parkeerlocatie en handhaven bomen) en zienswijze F gegrond dienen te worden verklaard. De overige zienswijzen achten wij ongegrond.

Wij hebben besloten om voor dit bouwplan een vervolg te geven aan de inspraakprocedure. Hiertoe zal in het binnenkort ter visie te leggen ontwerpbestemmingsplan Vijverhof een mogelijkheid voor de realisatie van dit bouwplan worden opgenomen.

De aanvrager is mede naar aanleiding van de inspraakreacties, bereid zich in te spannen om aangrenzende gronden aan te kopen. Daardoor zou het bouwplan zo'n 5 meter opgeschoven kunnen worden, waardoor het verder van de Molenrijnselaan af komt te liggen. In het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof wordt hiermee rekening gehouden.

Wij willen de mogelijkheid open houden om voor een snelle realisatie van het definitieve bouwplan een zelfstandige projectprocedure (artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) te voeren. Als deze procedure wordt gevoerd, wordt u daarover afzonderlijk geïnformeerd en zal daarover een publicatie in het Klaverblad verschijnen.

Vught, 24 mei 2005

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

de burgemeester,

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

J. de Groot



WoonZorgcentrum Vught zuid.

Verslag informatie- en inspraakavond 2 februari 2005.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer J. Broeders (wethouder Ruimtelijke Ordening), de heer Verbakel (stedenbouwkundig adviseur), mevrouw Spijkers, mevrouw Thijsen en de heren Rompen en Croonen (ambtelijke medewerkers).

Namens de stichting Mariënhoven: de heer Van Broekhoven (directeur), de heer Molenaar (architect), en de heer Buys (landschapsarchitect)

Namens de stichting Vughterstede: de heer Kardol.

Circa 100 belangstellenden.

Wethouder Broeders heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het woonzorgcentrum betrokken bestuurders en adviseurs voor.

Iedereen die de presentielijst heeft ingevuld zal een verslag van deze informatie- en inspraakavond ontvangen.

Het college van B en W heeft het voornemen om aan het bouwplan voor het zorgcentrum medewerking te verlenen. Tot en met woensdag 16 februari a.s. liggen het bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage en kunnen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties worden ingebracht.

De wethouder spreekt een woord van dank uit in de richting van de klankbordgroep voor haar constructieve bijdrage aan het bouwplan.

Het college van B en W kan zich vinden in het bouwplan voor het zorgcentrum maar maakt een voorbehoud ten aanzien van het Wildpad. Hoewel het college een ontsluiting van het verkeer via het Wildpad niet wenselijk acht, zou de verkeerssituatie het gebruik van het Wildpad toch noodzakelijk kunnen maken. Het college wil graag kennis nemen van de argumenten voor en tegen het gebruik van het Wildpad als ontsluitingsweg om vervolgens tot een afweging te kunnen komen.

De wethouder geeft vervolgens het woord aan de heer Van Broekhoven, directeur van de Stichting Mariënhoven.

De heer Van Broekhoven is blij met de grote opkomst deze avond. In Vught is sprake van een sterke groei van het aantal senioren. De behoefte aan specifieke seniorenwoningen is groot, hetgeen ook blijkt uit de omvangrijke wachtlijst (475).

In samenwerking tussen de Stichting Mariënhoven en de Stichting Vughterstede is een programma van eisen opgesteld voor het zorgcentrum. Dit programma van eisen is onderwerp van overleg geweest met het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Dit college stelde nogal wat eisen. Ook de welstandsbeoordeling van het bouwplan kostte tijd.

In december 2004 was een door de welstandscommissie goedgekeurd bouwplan gereed. De heer Van Broekhoven vindt het plezierig dat het bouwplan, ondanks de vertraging in het voortraject, zo snel kan worden gepresenteerd.

De heer Kardol, directeur van de Stichting Vughterstede, geeft een toelichting op de zorgvisie die aan het bouwplan ten grondslag ligt.

Het idee voor een nieuwe zorgvisie is ontstaan in huize De Braecken. Door gebrek aan wooncomfort, is de wens ontstaan om tot een nieuw zorgcentrum in Vught zuid te komen.

Het voornemen luidt verpleeghuiszorg te bieden voor 32 mensen. Voor deze vorm van zorg is een passende indicatie vereist (indicatie "verblijf"). Daarnaast zal er ruimte zijn voor 31 mensen die minder zorg nodig hebben (indicatie "zorg"). Voorts zullen er 26 appartementen worden gerealiseerd voor mensen zonder indicatie, die toch behoefte hebben aan hulp en veiligheid. Tevens wordt uitgegaan van zorg- en dienstverlening aan de bewoners van 117 aanleunwoningen.



De heer Verbakel (stedenbouwkundige) geeft aan de hand van een powerpointpresentatie zijn stedenbouwkundige visie op het plangebied.

Bij de stedenbouwkundige hoofdopzet is vooral ingestoken op de landschappelijke omgeving (bomenlaan, oude eiken en lindebomen), waarin het zorgcentrum zal worden gerealiseerd. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden leidend geweest:

- * de bomenlaan en de aanwezige groenelementen worden gerespecteerd;
- * gekozen is voor twee bouwmassa's, in losse geschakelde gebouwen, in een U-vorm, met een lage tussenverbinding aan de Molenrijnselaan; deze lage tussenverbinding maakt het mogelijk vanaf de Molenakker de monumentale bomen te blijven beleven, ondanks de gesloten U-vorm van het complex;
- * de gebouwen zijn maximaal 3 lagen hoog, met het oog op bestaande woningen in de directe omgeving;
- * de hoofdentree van het complex bevindt zich zo dicht mogelijk bij het Moleneindplein;
- * de buitenruimte is overdag ook toegankelijk voor de bewoners in de wijk; 's avonds is de binnenruimte afsluitbaar, ten behoeve van de veiligheid van de bewoners.

De heer Rompen (beleidsmedewerker verkeer) geeft zijn visie op het aspect verkeer.

Voor de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer van en naar het zorgcentrum zal gebruik worden gemaakt van de Esscheweg en de Molenakker.

De Molenakker is een weg met een smal wegprofiel en een hoge parkeerdruk. Het langsparkeren kan worden vervangen door dwarsparkeren, waardoor de parkeercapaciteit kan worden vergroot.

Ter hoogte van de aansluiting Wielewaal-Merpatistraat is een knip in de vorm van een fietsdoorsteek, om sluipverkeer vanaf de Vijverbosweg door de wijk te voorkomen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het plan geen druk mag leggen op de parkeercapaciteit in de directe omgeving.

Uit het publiek komt de vraag of het ook mogelijk is via de Gruttolaan te rijden. De heer Rompen bevestigt dit. De Gruttolaan maakt deel uit van een belangrijke fietsroute en is daarom als auto-ontsluiting minder aantrekkelijk.

De heer Buys (landschapsarchitect) wijst op de belangrijke landschappelijke kwaliteiten die in het plangebied aanwezig zijn.

Het WoonZorgcentrum zal in een ongelooflijk mooie omgeving komen te staan.

De monumentale bomenlaan, meer dan 80 jaar oud, heeft een hoge belevingswaarde. Enkele boomgroepen (eiken, lindes) zijn meer dan 100 jaar oud en hebben dan ook monumentale waarde.

Die bomen zullen tijdens het bouwproces moeten worden beschermd.

De laan ligt op een verhoging. Aan het einde van de laan komt een geacheveerd kunstwerk. Niet ver daar vandaan bevindt zich een put, waarvan is vastgesteld dat die uit de 17^e eeuw stamt. Langs de bomenlaan komen vijvers, waarin de monumentale bomen zich zullen weerspiegelen.

De heer Molenaar (architect) geeft aan de hand van de powerpointpresentatie een beschrijving van het verpleeg- en verzorgingsgebouw.

Het gebouw met verpleging en verzorging ligt aan de zuidoostzijde aan de Molenrijnselaan. Op de begane grond bevindt zich de verpleegafdeling, met vier groepen van elk acht bewoners. Daarnaast huisvest de begane grond algemene voorzieningen, een restaurant en een recreatiezaal. De ingang van het complex ligt in het verlengde van de Molenakker. Het gebouw heeft in principe een L-vorm en volgt de twee aangrenzende wegen. Aan de Merpatistraat is het gebouw uitgebreid met éénlaagse paviljoens waarin zich enkele verpleegafdelingen bevinden.

Het plan voorziet in verandering van zorg, van afdelingszorg naar groepswonen (4 x 8 mensen met ieder een eigen slaapkamer en een gezamenlijke woonkamer).

Op verzoek van het college van B en W is het plan zodanig ontworpen, dat verzorging nog te wijzigen is in verpleging.



Het plan voorziet ook in de bouw van 117 aanleunwoningen, in aan elkaar geschakelde bouwblokken, met twee- of driekamerwoningen. Alle gebouwen zijn drie lagen hoog. De naar de buitenzijde gerichte gevels vormen qua schaal en maat een goede overgang naar het aangrenzende woongebied.

De presentatie is morgenvroeg, vanaf 10 uur, via internet te bekijken: www.MK-A.nl; username: Vughtzuid; password: vz2005.

Wethouder Broeders dankt de adviseurs voor hun presentatie. Hij stelt de aanwezigen in de gelegenheid tot het inbrengen van een mondelinge inspraakreactie.

1. Mevrouw Stan, Molenrijnselaan 42.
 - a. Langs het Wildpad staan mooie bomen. Blijven die ook staan?
 - b. Mevrouw Stan maakt zich zorgen over de parkeersituatie. Komen er extra parkeerplaatsen? Ontstaat er geen tekort aan parkeerplaatsen?
 - c. Zullen de gebouwen dezelfde hoogte hebben als de bestaande woonbebouwing?

Reactie:

- ad a. De bomen langs het Wildpad blijven gehandhaafd.
 - ad b. Uitgangspunt is dat het plan geen druk mag leggen op de parkeercapaciteit van het omringende woongebied.

Vanuit het CROW is een parkeernorm voor seniorenwoningen gesteld op 0,6 parkeerplaats per woning. Voor het verpleeg- en verzorgingsgebouw is de parkeernorm gesteld op 0,7 parkeerplaats per bed/wooneenheid. Dit betekent bij 63 verpleeg- en verzorgingsplaatsen, 26 inleunwoningen en 117 aanleunwoningen een parkeeraanbod van totaal 133 parkeerplaatsen. Bij de normen is rekening gehouden met werknemers, bewoners en bezoekers. Voor parkeeroverlast hoeft niet te worden gevreesd.
 - ad c. De gebouwen zijn 1,10 meter hoger dan de eengezinswoningen aan de overkant. In het geval van de Molenrijnselaan is bovendien sprake van een tussenafstand van 41 meter. Het geringe hoogteverschil zal nauwelijks merkbaar zijn.
2. Mevrouw O. van den Heuvel, Wildpad 15.
 - a. Refereert aan een toezegging, gedaan in de klankbordgroep en schriftelijk vastgelegd, dat het karakter van het Wildpad in stand zal blijven en niet zal worden verhard.
 - b. Wil een toezegging van de gemeente, zwart op wit, dat zal worden geboord en niet zal worden geheid.
 - c. In het verslag van de klankbordgroep is niet vastgelegd, dat een nul-meting van de woningen zou worden verricht vóór realisering van het bouwplan.
 - d. Mevrouw Van den Heuvel wordt overvallen door het bericht, dat het complex in het bestemmingsplan Vijverhof is opgenomen.
 - e. Is dit de meest logische plek in Vught? Waarom niet naast de Lidwinakerk?
 - f. Waar is de boerderij, met cultureelhistorische waarde, gebleven?

Reactie:

- ad a. Vooralsnog heeft het college van B en W gekozen voor het Wildpad niet te verhard en geen uitrit op het Wildpad toe te laten. Het is niet uitgesloten dat het college om bijzondere redenen op deze beslissing terug komt.
- ad b. De heer Gloudemans (Stichting Mariënhoven) deelt mee, dat de grondsamenstelling eerst wordt onderzocht. Ook zal een hydrologisch onderzoek plaatsvinden. Op basis van deze onderzoeken zal worden bekeken of boren noodzakelijk is.
- ad c. De gemeente zal de initiatiefnemer hierop aanspreken.



- ad d. De procedure voor het bestemmingsplan Vijverhof is al langer aan de gang. Eind 2003 heeft al een inspraakavond over dit plan plaatsgevonden. Het zorgcentrum was nog niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat het toen te prematuur was. Intussen is het bouwplan zover gevorderd, dat opname in het bestemmingsplan wél mogelijk is. De reacties van vanavond zullen in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden meegewogen.
- ad e. Voor de onderhavige locatie is gekozen vanwege de nabijheid van voorzieningen (Molencindplein), het ontbreken van alternatieven en de eigendomssituatie ter plaatse.
- ad f. De boerderij, uit 1923, heeft geen bijzondere waarde. De monumentencommissie van de gemeente Vught heeft geconcludeerd, dat de boerderij op zichzelf onvoldoende monumentale en architectonische waarde heeft voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Daarnaast heeft de Raad voor Cultuurhistorie aan de minister een negatief advies uitgebracht.

Naar aanleiding van de reactie ad a. merkt mevrouw Van den Heuvel op, dat deze in strijd is met de toezegging die wethouder Van Laarhoven heeft gedaan, zwart op wit, om het Wildpad niet te verharderen.

Je wilt als naburige bewoner geen verkeersbewegingen voor je deur.

Wethouder Broeders zegt dat het college zijn standpunt ten aanzien van het Wildpad nader zal bepalen.

Neemt het college, op verzoek van de Stichting Mariënhoven, in heroverweging een andere beslissing, dan zal zij deze beslissing motiveren en aan de bewoners toelichten.

- 3. De heer Van Grieken, Molenrijnselaan 40.
Deelt mee dat, op het moment dat besloten wordt tot heien (in plaats van boren), hij de opdrachtgever van het bouwplan aansprakelijk zal stellen voor schade die een gevolg is van het heien.

- 4. De heer R. Buskens, Molenrijnselaan 43
Betreurt het dat het uitzicht op het landschap voor zijn woning door het zorgcentrum verdwijnt. Is het in de toekomst nog mogelijk om van het park te genieten? Is het terrein openbaar?

Reactie:

Het park is nu niet publiek toegankelijk. Er staat een hek om heen. Straks zal het terrein overdag openbaar zijn. 's Avonds is het terrein afsluitbaar, in verband met de veiligheid voor de bewoners.

- 5. De heer Van der Linden, Molenrijnselaan 59.
Vraagt of omwonenden, die hulpbehoevend zijn, deze zorg van het woonzorgcentrum kunnen verkrijgen.

Reactie:

De heer Kardol (Stichting Vughtstede) deelt mee graag hulp te willen verlenen. Het zorgcentrum zal een restaurant en een activiteitenzaal bevatten.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven:

- 6. De heer J. van Wanrooy, Molenrijnselaan 48.
 - a. Vraagt waarom voor het parkeren niet gekozen is voor parkeren in een kelder onder de gebouwen.



- b. Vraagt of er al een sonderingsrapport is.
- c. Stelt, in plaats van de hoofdontsluiting via de Molenakker, een hoofdontsluiting via het Saluhutuplein voor. Via het Saluhutuplein ben je veel sneller op de Vijverbosweg.
- Reactie:
- ad a. Ondergronds parkeren is zeer duur. De zeer hoge grondwaterstand ter plaatse zou om forse investeringen vragen.
- ad b. Er is een sonderingsrapport.
- ad c. Er zijn duidelijke keuzes over de ontsluiting gemaakt. Een route via het Saluhutuplein zou tot sluipverkeer via de woonwijk leiden. Dat wordt ongewenst geacht.
7. Mevrouw Koel, Wildpad 13.
De ontsluiting via het Wildpad eindigt bij de apotheek, als het ware in een trechter. Het is beter overbelasting te voorkomen en een andere route te kiezen.
- Reactie:
De gemeente heeft gekozen voor de Molenakker als hoofdontsluitingsweg en niet voor een andere route, om sluipverkeer door aanliggende straten te voorkomen. De verkeersdruk op de Molenakker zal toenemen. De gemeente doet er echter alles aan het verkeer ter plaatse in goede banen te leiden.
8. De heer G. Vermeulen, Loyolaan 9.
Is vroeger hoofd van de afdeling Volkshuisvesting van de gemeente Vught geweest. In Vught is een grote groep ouderen die behoefte heeft aan het zorgcentrum. Er staan veel ouderen op de wachtlijst. Is het niet mogelijk om de procedure te versnellen? De procedure kan worden verkort door artikel 19 toe te passen. De gemeente dient de belangen van de ouderen zwaar te laten wegen.
- Reactie:
De gemeente heeft het bouwplan voor het zorgcentrum pas in december jl. ontvangen. Reeds op 2 februari is er een inspraakavond over het bouwplan. De gemeente doet er alles aan om het plan via de snelst mogelijke procedure tot uitvoering te brengen. Dat is vooralsnog via het bestemmingsplan Vijverhof. Behalve de belangen van de ouderen dienen echter ook de belangen van aanwonenden te worden meegewogen.
9. De heer A. Vughts, Molenrijnselaan 44.
Is lid van de klankbordgroep. Is van mening dat het verkeersaspect in de klankbordgroep onvoldoende is bekeken, met name voor wat betreft alternatieven.
- Reactie
Voor het alternatief ondergronds parkeren is niet gekozen vanwege de daarmee verbonden hoge kosten. Voor een alternatieve ontsluitingsroute is niet gekozen om sluipverkeer door de woonwijken te voorkomen. Het is nu niet noodzakelijk om een alternatieve route in beeld te brengen.
10. Mevrouw M. van der Heide, Molenrijnselaan 43
Merkt op dat de toekomstige verkeerssituatie (de ontsluitingsweg en het parkeren) haar bezorgd maakt. Het is nu al druk.
Vraagt hoe ver de toekomstige bouwblokken van de bestaande woningen staan.
- Reactie:



De bouwblokken staan verder van de bestaande woningen dan het huidige hek. De afstand tussen Molenrijnselaan 43 en het bouwblok bedraagt 41 meter.

11. De heer J. van Son, Haagwinde 14.
Reageert namens een – hopelijk – toekomstige bewoonster. Constateert dat het bouwplan voor het woonzorgcentrum anderhalf jaar geleden ook al onderwerp van een inspraakavond was. Wanneer wordt het plan nu gerealiseerd? Wat is de deadline?

Reactie:

Het bouwplan is op 16 oktober onderwerp geweest van een informatieavond. Daarna is vertraging ontstaan, omdat het plan moest worden beoordeeld door het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Ook is het plan diverse keren in de welstandcommissie geweest. Daardoor was het niet mogelijk om eerder een plan naar buiten te brengen. Als alles volgens planning verloopt, kan de bouwvergunning voorjaar 2006 worden verleend.

12. De heer J. Verbeek, Van Rijkevorselstraat 55.
Is lid van de klankbordgroep, namens de federatie van ouderenbonden. Is van mening dat de gemeente een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om er voor te zorgen dat het plan spoedig wordt gerealiseerd. Het overleg met het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen heeft voor vertraging in de uitvoering gezorgd, terwijl 475 inwoners van Vught ingeschreven staan als woningzoekende.
De heer Verbeek is blij dat er na zes jaar eindelijk een plan wordt gepresenteerd en hoopt dat er zo weinig mogelijk bezwaren tegen zullen gemaakt. Hij adviseert de gemeente voortaan eerst een enquête te houden onder de échte ouderen (ouder dan 65 jaar), om zich aldus beter op de huisvestingsproblematiek van ouderen te kunnen bezinnen.
Hij verzoekt de gemeente in het vervolg een informatie- en inspraakavond als deze tijdig aan te kondigen en deze te houden op een tijdstip dat de ouderen schikt.

Reactie:

De gemeente is goed op de hoogte van de wensen en noden van ouderen in Vught en wil aan deze doelgroep de plaats en de aandacht geven die zij verdient.

13. De heer B. van der Sanden, Molenrijnselaan 33.
Is voorzitter van de Stichting Vughts Landschap. De stichting heeft er hard voor gevochten dat het mooie landschap, waarin het zorgcentrum is gesitueerd, gehandhaafd blijft. Hij betreurt het dat de Vlaamse schuur is verdwenen.
De heer Van der Sanden vraagt iedereen zijn bezwaren tegen dit bouwplan te laten vallen. Daarnaast merkt de heer Van der Sanden op, dat de gemeente meer begrip zou moeten tonen voor zienswijzen van inwoners, die naar zijn idee te makkelijk worden verworpen. De gemeente zou daar wat mee moeten doen!

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



Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2005 tot en met 29 juni 2005 voor een ieder in het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 9 zienswijzen ingediend. In de bijlage "Samenvatting en beoordeling van schriftelijke 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 belanghebbende de gelegenheid gekregen om een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven, tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 26 oktober 2005. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen.

Na een standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 15 november 2005. Het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens intergraal weergegeven.



De Raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2005;

besluit:

1. de zienswijze, ingediend door de belanghebbenden ad 2 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 1, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden 3, 4, 5, 6 en 7 op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
4. naar aanleiding van de gegronde zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof de volgende wijzingen aan te brengen:
 - a. op de plankaart op het perceel Esscheweg 80, ter plaatse van het koetshuis de aanduiding "bijbouwvlak" te wijzigen in "bouwvlak";
 - b. op de plankaart op het perceel Esscheweg 80, ter plaatse van de doorgang/dam aan de zijkant van de villa aan de Esscheweg 80 de bestemming "Water" te wijzigen in de bestemming "Park";
 - c. op de plankaart langs de Jagersboschlaan een extra bouwtitel op te nemen;
 - d. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid F, sub 4, het woord "inpan-dig" uit de tekst te verwijderen;
 - e. in de voorschriften de bevoegdheid op te nemen tot wijziging van de bestemming "Park" in "Woondoeleinden", ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, ten be-hoeve van de verplaatsing van de boerderij op het perceel Vijverbosweg 1 (bouwvlak en bijbouwvlak), mits:
 - 1°. de oppervlakten van het bouwvlak en het bijbouwvlak gelijk blijven;
 - 2°. de sloop van de bestaande bebouwing is verzekerd;
 - 3°. kwaliteitsverbetering wordt verkregen door aanplant van bomen, in aansluiting op bestaande bomen, ter versterking van de parkomgeving;
 - 4°. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 5°. de geluidsbelasting, blijktens een geluidsniveaukaart dan wel een akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhin-der, in welk geval de verblijfsruimte van de woning in overwegende mate aan de geluidsluwe zijde dienen te worden gesitueerd;
 - 6°. de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden is uitgevoerd, voordat het col-lege van Burgemeester en Wethouders de beslissing omtrent toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter inzage legt;

- 7^e. de bodem, blijkens vooraf ingesteld bodemonderzoek, niet zodanig verontreinigd is, dat wettelijke bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
 - 8^e. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7, lid B, met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over het (nieuwe) bouwvlak en bijbouwvlak, alsmede de aard van de woning;
 - 9^e. bij het nemen van een beslissing over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.
- f. op de plankaart op het perceel Jagersboslaan 17 het bouwvlak zodanig te wijzigen, dat de diepte van dit bouwvlak met 5 meter wordt vergroot;
- g. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid A het begrip “verzorgings-/verpleegtehuis” te wijzigen in “woonzorgcentrum”;
5. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
- a. de straatnaam “Brouwerijlaan” op de plankaart op te nemen;
 - b. op de plankaart, binnen de bestemming “Woondoeleinden”, de bouwvlakken zodanig aan te passen, dat de bouwvlakdiepte in alle gevallen tenminste 10 meter bedraagt;
 - c. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B, onder b.2 het woord “maximaal” uit de tekst te verwijderen;
 - d. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B, onder b.3 toe te voegen: “met uitzondering van de bouwvlakken aan de noordzijde van de Jagersboschlaan, waarbinnen per bouwvlak de bouw van een nieuwe vrijstaande woning is toegestaan”;
 - e. in de voorschriften, in artikel 13 (Park), in lid A toe te voegen: “duurzaam bodemen waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen”;
 - f. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid B, onder b.3 de tekst “tenzij blijkens een aanduiding op de plankaart méér bouwlagen zijn toegestaan of een maximaal toelaatbare hoogte is aangeduid” te wijzigen in “tenzij blijkens een aanduiding op de plankaart een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan of een maximaal toelaatbare hoogte is aangeduid”;
 - g. in de voorschriften, in artikel 17 (Water), in lid A toe te voegen: “uitwegen, duikers en bruggen”
 - h. in de voorschriften, in artikel 20 (Overgangsbepalingen), lid 2 de leden c en d te verwijderen;
 - i. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid E, sub 1 het woord “Park” te wijzigen in “Maatschappelijke doeleinden”;
 - j. op de plankaart, ter plaatse van de gestapelde woningen aan IJsvogel, de aanduiding “uitsluitend parkeergarage en inrit” op te nemen;
 - k. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B sub 11 het woord “bedrijfsmatig” toe te voegen (“...ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte”);

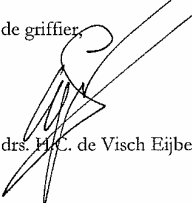
2/3



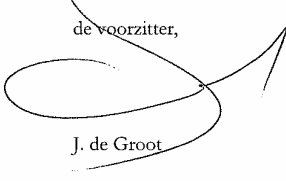
- l. binnen het bouwvlak voor de loodsen en kassen naast Huize Theresia de aanduiding "één bouwlaag" op te nemen.
6. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de commissie Ruimte d.d. 26 oktober 2005:
 - a. de wijzigingen binnen het perceel Esscheweg 80, zoals aangegeven op het bijgevoegde fragment van de plankaart, op te nemen in de plankaart;
 - b. het begrip "park" in de begripsbepalingen van de bestemmingsplanvoorschriften op te nemen.
7. voor het overige het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Vijverhof vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 15 november 2005.

de griffier,


drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,


J. de Groot





Ontwerp bestemmingsplan Vijverhof.

Samenvatting en beoordeling van schriftelijke zienswijzen

Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Vijverhof, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken, vanaf 2 juni tot en met 29 juni 2005 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 1 juni 2005 en in het Klaverblad van 1 juni 2005. 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 en mevrouw Ph. Rutten, Esscheweg 80, 5262 TX Vught;
2. de heer ir. J. van Herpen, Vijverbosweg 5, 5262 LP Vught;
3. mevrouw drs. S.E.M. van den Heuvel-Kommers, Wildpad 15, 5262 TL Vught en de heer drs. O.A.W.F. van den Heuvel;
4. de heer A.G.M.J. Vugts, Molendrijselaan 44, 5262 TN Vught;
5. de heer F.A. Bevers, Molendrijselaan 46, 5262 TN Vught;
6. mevrouw mr. J.M. Koel-Breeuwsma en de heer T.J.J. Koel, Wildpad 13, 5262 TL Vught;
7. zienswijze, medeondertekend door 7 bewoners aan de Molendrijselaan:
 - . L.J.H. Kuipers, Molendrijselaan 31, 5262 TN Vught;
 - . B.T.J.C.M. van der Sanden, Molendrijselaan 33, 5262 TN Vught;
 - . H. Timmermans, Molendrijselaan 35, 5262 TN Vught;
 - . J.T.H.M. de Laat, Molendrijselaan 37, 5262 TN Vught;
 - . H. Olijslagers, Molendrijselaan 39, 5262 TN Vught;
 - . M.H. Haerkens, Molendrijselaan 41, 5262 TN Vught;
 - . A. Bosters, Molendrijselaan 43, 5262 TN Vught;
8. de heer mr. E. Beele, Banning Advocaten, postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens de heer Van Delft, Helvoirtseweg, 195/195a;
9. de heer mr. E. Beele, Banning Advocaten, postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens de RK Religieuze Congregatie Sociëteit Jezus Maria en Jozef, gevestigd en kantoor houdende aan de Jagerboschlaan 17, 5262 LS Vught.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

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

Per zienswijze is de reactie van het college van B&W gegeven. Voor de zienswijzen 4 en 5 heeft het college een gezamenlijke reactie gegeven. Deze zienswijzen zijn identiek.

1. De heer en mevrouw Ph. Rutten.

Belanghebbenden zijn eigenaren en bewoners van het rijksmonument met koetshuis en tuin aan voornoemd adres en hebben bezwaren die zijn gebaseerd op een inbreuk op de bestaande situatie door het ontwerp-bestemmingsplan.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de bestaande woning met erf en tuin in het vorige bestemmingsplan als zodanig, met mogelijkheid tot kantoor, waren bestemd. In zoverre is sprake van verkregen rechten die niet zonder nadere motivering opzij kunnen worden gezet. Blijkens de toelichting op het plan is het plan bedoeld als een zogenaamd beheersplan waarmee hoofdzakelijk wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen. In dit kader is het onbegrijpelijk dat de bestaande tuin bij het huis, die nadrukkelijk en zichtbaar reeds jaren wordt gebruikt als normale particuliere tuin, wordt bestemd tot "Park". Tevens is in dit kader onbegrijpelijk dat het enige jaren geleden herbouwde koetshuis op de plankkaart als bijbouw is aangegeven en dat een bestaande doorgang in de sloot niet op de plankkaart staat aangegeven. Onderstaand is de zienswijze verdeeld in 4 onderdelen.

1^a. Ten onrechte is de tuin van het woonhuis bestemd tot "Park".

Gevolg van de bestemming "Park": de als privé tuin in gebruik zijnde gronden worden getroffen door een aanlegvergunningstelsel en vergaande beperkingen in het normale gebruik als tuin. Nergens in de toelichting op het plan is aangegeven dat de gemeente zich deze verregeande beperkingen heeft aangetrokken of de gevolgen hiervan voor belanghebbenden zelfs maar heeft onderzocht, laat staan dat de belangen van ondergetekenden in dit opzicht zijn afgewogen. De betreffende gronden zijn van oudsher ingericht en gebruikt als privé-tuin, zijn niet toegankelijk voor het publiek en hebben geen openbaar karakter.

In de toelichting is aangegeven dat het groen van de villa Vijverhof extra wordt beschermd in de bestemming "Park" om bij eventuele bouwplannen zo goed mogelijk rekening te houden met het landgoedkarakter en oude bomen en aan te sluiten op park Eikenheuvel en het buitengebied Langs de N65. In de toelichting wordt tevens aangegeven dat voor het ongedaan maken van bestaande rechten zeer dringende redenen aanwezig moeten zijn en beperkingen niet voor de hand liggen. Door de tuin als park te bestemmen worden de bestaande rechten van belanghebbenden onevenredig aangetast. Voor het kappen van bomen bestaat reeds een stelsel van kapvergunningen, zodat een zo vergaande beperking in de bestaande rechten van belanghebbenden om hun privé-tuin ook als zodanig te gebruiken niet wordt gerechtvaardigd door de wens om oude bomen te behouden.

Reactie van het college van B en W:

De villa is rond 1860 gebouwd en ligt in een omgracht park met oude bomen. Dit terrein is grotendeels ingericht als park met vijverpartij. Het pand met het park heeft een functie als groenzone in een vrij intensief bebouwde buurt. "Park" is bedoeld als een aanduiding voor de kwaliteit van het soort groen. Met "Park" is niet bedoeld dat het daarvoor aangewezen gebied een openbaar park zou moeten worden.

Naar aanleiding van de behandeling van het geldende bestemmingsplan "Villa Vijverhof 1993" in de Provinciale Planologische Commissie, in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, heeft de commissie gevraagd de bestaande bebouwing en bijbehorende beplanting in de bestemmingsplanvoorschriften veilig te stellen, bij voorbeeld door het opnemen van een beschrijving in



hoofdlijnen. Dit verzoek heeft geleid tot een toegesneden beschrijving in hoofdlijnen. Deze beschrijving uit 1993 luidt als volgt:

“De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied dient zoveel mogelijk te worden geconsolideerd.

Deze ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door bebouwing in de vorm van de aanwezige villa met werkplaats en door de aanwezige beplanting.

Functiewijziging van de bebouwing is slechts toelaatbaar indien de uiterlijke verschijningsvorm geen wezenlijke wijziging ondergaat. Normaal onderhoud dan wel kwaliteitsverbetering zijn wel toegestaan.

De aanwezige beplanting, in het bijzonder de grotere solitaire bomen met een stamdoorsnede van 20 cm of meer, dient te worden behandhaafd.

Slechts voor de bouw van drie vrijstaande woningen is het rooien van bomen, indien noodzakelijk, toegestaan. Normaal onderhoud van het park is toegestaan.”

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan zijn de bestaande waardevolle bomen als zodanig aangegeven.

In het kader van de grootschalige bestemmingsplanherziening is er om meerdere redenen voor gekozen de beschrijving in hoofdlijnen niet meer in bestemmingsplannen op te nemen dus ook niet in het bestemmingsplan Vijverhof. De kwaliteitscriteria van de huidige beschrijving in hoofdlijnen zijn daarom in het bestemmingsplan Vijverhof rechtstreeks in aanlegvoorschriften vertaald.

Belanghebbenden vragen zich af waarom naast het stelsel van kapvergunningen, zoals geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, nog een aanlegvergunning noodzakelijk is.

Een houtopstand kan niet alleen beschermd worden door de gemeentelijke verordening, maar kan ook in een bestemmingsplan als waardevol bestemd worden.

Het lijkt dubbel op om bomen zowel via een kapverbod als via een bestemming te beschermen, maar in de praktijk blijkt dit toch noodzakelijk te zijn. De bestemming “Park” geeft de houtopstand een ruimere bescherming dan alleen maar het kapverbod. Alle ruimtelijke ordeningsactiviteiten zullen de houtopstand moeten respecteren. Omgekeerd kent het gebruik van een bestemming zijn beperkingen. Een gebod tot het planten van een boom kan op grond van het bestemmingsplan niet worden opgelegd.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2°. Ten onrechte is het koetshuis aangemerkt als “bijbouw” op de plankaart.

Op de plankaart is het koetshuis aangegeven als “bijbouw” binnen het bebouwingsvlak voor “bijbouwen”. Het met een onherroepelijke bouwvergunning d.d. 22 september 1999 herbouwde koetshuis voldoet in het geheel niet aan de in de planvoorschriften specificaties en voorschriften.

Het is derhalve niet logisch het betreffende gebouw als “bijbouw” aan te merken.

In het bestemmingsplan “Villa Vijverhof 1993” werd op de plankaart geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbouwen of bijgebouwen. Op de plankaart wordt het geheel aangegeven met de bestemming “Woondoeleinden, kantoren toegestaan”. Het betreffende bestemmingsplan stond niet in de weg aan een functiewijziging van het koetshuis of in een splitsing van de villa met koetshuis in zelfstandige woningen of in een woning en een zelfstandig kantoor. Dit was ook een bevestiging van de feitelijke reeds vele jaren durende situatie waarin twee gezinnen de villa bewoonden. Als enige vereiste gold dat de uiterlijke verschijningsvorm geen wijziging mocht ondergaan. Met betrekking tot de gerealiseerde wijziging in de uiterlijke verschijningsvorm van het koetshuis geldt dat hier inmiddels een onherroepelijke bouwvergunning voor is afgegeven.

Door het koetshuis op de plankaart als “bijbouw” aan te merken worden de bestaande rechten van belanghebbenden ernstig beperkt. Gezien de omvang van het complex kan het meest doelmatige gebruik inhouden een splitsing van het complex in meer zelfstandige woningen – hetgeen blijkens artikel 7, lid F, sub 4 ook wordt onderkend – of in een zelfstandige woning en een zelfstandig kantoor. Het bestemmingsplan laat het gebruik als kantoor ook toe. Indien het koetshuis als “bijbouw” wordt aangemerkt kan dit het meest doelmatige gebruik in de weg staan omdat de functie als eventueel zelfstandig hoofdgebouw



dan wordt afgesloten. Zou dan voor het hoofdgebouw gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die artikel 7, lid F, sub 4 biedt dan wordt de functie van het koetshuis als geheel volstrekt onduidelijk. Uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet duidelijk waarom het koetshuis een gewijzigde bestemming krijgt en als “bijbouw” wordt aangemerkt en waarom een goede ruimtelijke ordening zich zou verzetten tegen het niet als “bijbouw” aanmerken van het koetshuis. Het landhuis met koetshuis heeft immers al een bijzondere, beschermde, status waardoor voor een eventuele aantasting van de uiterlijke verschijningsvorm niet hoeft te worden gevreesd.

Reactie van het college van B en W:

Het koetshuis heeft een totale hoogte van 7,18 meter, een goothoogte van 3,83 meter en twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag gedeeltelijk onder de kap.

Het koetshuis bestaat al sinds circa 1860 en de bedoeling van een beheersplan als het bestemmingsplan Vijverhof is in de eerste plaats: het respecteren van de bestaande situatie, niet alleen feitelijk maar ook juridisch planologisch ten opzichte van het geldende plan.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en ter plaatse van het koetshuis op de plankaart een bouwvlak op te nemen. Op dit bouwvlak zullen de bepalingen met betrekking tot het bouwvlak (in plaats van het bijbouwvlak) van toepassing zijn.

Wellicht ten overvloed merkt het college nog het volgende op.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Villa Vijverhof 1993” mogen binnen het bouwvlak, waarin het landhuis met koetshuis zijn gelegen, vrijstaande eengezinshuizen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60%. Binnen dit bouwvlak is daardoor geen ruimte voor een tweede vrijstaande woning aanwezig.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn kantoren binnen het bovengemelde bouwvlak toegestaan. Ook volgens het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof is een zelfstandig kantoor toegestaan, zoals blijkt uit de aanduiding “kantoor toegestaan” op de plankaart.

3°. Ten onrechte is op de plankaart niet aangegeven dat aan de zijde van de Brouwerijlaan een doorgang in de sloot aanwezig is.

Feitelijk is in de sloot aan de zijde van de Brouwerijlaan reeds vele jaren een dam aanwezig die gebruikt wordt als doorgang. Op de plankaart dient deze feitelijke situatie te worden weergegeven teneinde eventuele toekomstige discussies over deze doorgang te vermijden. Gezien het feit dat langs de sloot een particuliere laan loopt die onderdeel uitmaakt van het perceel en gebruikt wordt voor de toegang tot de villa, ligt het voor de hand om deze doorgang te handhaven.

Reactie van het college van B en W:

De doorgang/dam zal op de plankaart worden opgenomen en bestemd worden tot Park.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

4°. Ten onrechte is in artikel 7, lid F, sub 4 in het opschrift van het betreffende voorschrift het woord “inpandig” opgenomen.

Het gaat hierbij om het realiseren van een tweede woning, in grootschalige gebouwen en onder nadere voorwaarden.

Het begrip “inpandig” is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan, zodat dit gemakkelijk tot misverstanden kan leiden. In het voorschrift als zodanig wordt het inpandig zijn niet als vereiste gesteld voor het gebruik maken van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid, zodat onduidelijk is of het “inpandig” zijn als extra vereiste geldt. Overigens kan men ook twijfelen of het vereiste “inpandig” wel noodzakelijk is in verband met een goede ruimtelijke ordening. Niet valt in te zien waarom een zelfstandig gebouw dat behoort tot een complex van grootschalige gebouwen niet als aparte woning zou kunnen functioneren indien aan de



overige onder a tot en met k genoemde voorwaarden is voldaan. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet nader gemotiveerd wat precies wordt beoogd met het woord “in pandig” in het opschrift van dit artikellid en/of het bij het creëren van woningen betrekken van vrijstaande gebouwen die bij de in dit artikellid bedoelde grootschalige gebouwen horen, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie van het college van B en W:

Over de betekenis van het woord “in pandig” behoeft geen misverstand te bestaan: “1. tussen panden in gelegen en daardoor omsloten; 2. zich in een pand bevindend” (Walters Nederlands handwoordenboek). Het woord “in pandig” behoeft daarom geen verduidelijking, noch in de voorschriften, noch in de toelichting.

In casu doet zich de unieke situatie voor dat twee bouwvlakken voor hoofdgebouwen elkaar raken zonder dat sprake is van inpandigheid. Bovendien is in casu sprake van een rijksmonument en voldoet het gebouw aan de vereiste inhoudsmaat van minimaal 750 m³. Het bestemmingsplan geeft geen beperking. Door middel van vrijstelling is een extra woning mogelijk in het koetshuis

Of een extra woning in het koetshuis mogelijk is, hangt overigens ook af van de vraag of het koetshuis voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit. De tweede laag van het koetshuis heeft een hoogte van 2,40 meter tot de dwarsbalken. Zulkas vraagt om een specifieke beoordeling van de situatie, die aan de orde kan komen na een verzoek van belanghebbenden voor het realiseren van een extra woning in het koetshuis.

Het college van B en W adviseert het woord “in pandig” in artikel 7, lid F, sub 4 te schrappen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

2. De heer J. van Herpen.

Belanghebbende verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan zodanig, dat in de toekomst de afstand tussen de woningen Vijverbosweg 1 en 5 kan worden vergroot door nummer 1 te verplaatsen richting Vijverbosweg, zoals op tekening bij zijn zienswijze aangegeven.

Overwegingen daarbij:

- de afstand tussen de woningen nummers 1 en 5 is op dit moment erg klein;
- de bouwkundige staat van nummer 1 is zeer matig;
- het karakter van de omgeving wordt door deze aanpassing niet nadelig beïnvloed;
- belanghebbende is eigenaar van beide woningen.

Reactie van het college van B en W:

Gelet op genoemde overwegingen acht het college van B en W de beoogde verplaatsing van het gebouw Vijverbosweg 1 richting Vijverbosweg een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

In het bestemmingsplan zal de bevoegdheid worden opgenomen tot wijziging van de plaats van het bestaande bouwvlak, onder de voorwaarde dat de oppervlakten van het bouwvlak en het bijbouwvlak gelijk blijven.

Het college van B en W adviseert een wijzigingsbevoegdheid – onder voorwaarden - in het bestemmingsplan op te nemen alsmede een aanduiding op de plankaart.

3. De heer en mevrouw O. van den Heuvel-Kommers.

De heer en mevrouw Van den Heuvel-Kommers wonen aan het Wildpad nummer 15, schuin tegenover het toekomstige woonzorgcentrum. Onderstaand is de zienswijze verdeeld in 4 onderdelen.

1.

Belanghebbenden achten de motivering in het Eindverslag inspraakprocedure niet overtuigend en persisteren in hun bedenkingen/zienswijze zoals weergegeven in hun brief van 15 februari 2005. Zij stellen dat deze bedenkingen deel uit dienen te maken van de verdere zienswijze/procedure zoals die op dit moment voortligt.

Belanghebbenden zijn teleurgesteld over de wijze waarop de gemeente met de bedenkingen is omgegaan.

Op de eerste plaats is bij aankoop van de woning aan het Wildpad 15, in 2000, inzage gegeven in een bestemmingsplan waarbij sprake was van een groen aangegeven perceel aan



de overzijde van het Wildpad 15 (bestemmingsplan 1996). In dit bestemmingsplan was slechts gedeeltelijk sprake van een bouwbestemming, namelijk in de hoek Merpatistraat/Molenrijnselaan, voor aanleunwoningen of laagbouwbungalows. Het heeft volgens belanghebbenden nooit voor de hand gelegen dat bewoners van het Wildpad de bouw, waar zij op dit moment mee worden geconfronteerd, konden verwachten, mede gelet op het feit dat het bestemmingsplan Vijverhof 1996 geen bestemming Woondoelinden aangeeft op het perceel gelegen aan het Wildpad, anders dan voor aanleunwoningen of laagbouwbungalows. Dat deze nooit zijn gerealiseerd en dat de gemeente op een later moment een omvangrijker plan heeft bedacht, kan voor de gemeente geen reden zijn te stellen, dat omwonenden dit als voorzienbaar hebben geaccepteerd bij de aankoop van hun woning.

Naast de foutieve informatie, die bij de inzage (in 2000, bij inzage in het geldende bestemmingsplan) is verstrekt, is de gemeente partij geweest bij de verkoop van de dure huizen.

Achteraf, medio 2002, wordt duidelijk dat er een bestemmingsplankaart onder ligt uit 1982 waaruit maatschappelijke doeleinden kunnen worden afgeleid, op het moment dat voorbereidingen voor het woonzorgcentrum bekend worden gemaakt.

Belanghebbenden achten de stelling van de gemeente, dat de omwonenden aan het Wildpad de gang van zaken en de realisering en bouw van een woonzorgcentrum als een normaal maatschappelijk risico dienen te aanvaarden, ongegrond.

Belanghebbenden ageren dan ook tegen het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof, gelet op het bestemmingsplan van 1982 en gelet op de voorwaarden verbonden aan het perceel tegenover Wildpad 15. De opgenomen aanduiding Maatschappelijke doeleinden biedt de mogelijkheid een zorgcentrum te realiseren dat afbreuk zal doen aan de woonomgeving. Belanghebbenden hebben ernstige bedenkingen tegen de vernuide bouwmogelijkheden, onder andere tegen de maximale goothoogte van 15 meter, in plaats van de geldende maximale goothoogte van 5,50 meter.

Reactie van het college van B en W:

Voor het bestemmingsplangebied Vijverhof gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn op tekening (bijlage bij deze Samenvatting en beoordeling van schriftelijke zienswijzen) aangegeven.

Voor het woonzorgcentrum zijn vooral van belang:

- *het bestemmingsplan Vijverhof 1977, waarin aan de gronden grenzend aan de westkant van het Wildpad de bestemming Bijzondere doeleinden is gegeven; deze gronden zijn bestemd voor inrichtingen en instellingen van religieuze en medische aard alsmede voor instellingen ten dienste van het geven van voortgezet onderwijs; de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;*
- *het bestemmingsplan Vijverhof 1982, waarin aan een deel van de gronden met de bestemming Bijzondere doeleinden volgens het bestemmingsplan Vijverhof 1977, de bestemming Bijzondere doeleinden A is gegeven; deze gronden zijn bestemd voor religieuze, medische en onderwijsdoeleinden; de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;*
- *het bestemmingsplan Vijverhof 1996, waarin aan een deel van de bestemming Bijzondere doeleinden A volgens het bestemmingsplan Vijverhof 1982, de bestemming Woondoelinden (nader uit te werken) is gegeven;*

Het college van B en W is van mening dat absoluut geen sprake is geweest van foutieve informatie. Inzage is gegeven in de bestemmingsplannen, die op het moment van informatieverstrekking golden. De mogelijkheid van bebouwing was op dat moment reeds aanwezig. Er is alleen sprake van een afwijking in de hoogte van de bebouwing.

Reeds in de door de gemeenteraad op 21 mei 1992 vastgestelde "Structuurvisie Vught" is de bouwplanlocatie voor het Woonzorgcentrum aangegeven als onderdeel van "toekomstig woongebied". Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. Reeds lang was bekend dat op de onderhavige locatie gebouwd zou gaan worden. Ook de realisering van bebouwing ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden (de hedendaagse vertaling van Bijzondere doeleinden) kan voor de omwonenden van de locatie voor het



woonzorgcentrum geen verrassing zijn. Dat wordt bedoeld met de voorzienbaarheid van ontwikkelingen, die in dit geval een verandering betekenen van het huidige gebruik.

De schaarse ruimte voor bouwactiviteiten dwingt de gemeente tot intensivering van ruimtegebruik.

Bestemmingsplannen worden gemaakt voor een periode van tien jaar. De gemeente heeft nimmer aan de omwonenden van het Wildpad blijvend uitzicht op groen toegezegd en kon en kan dat ook niet doen.

Iedereen die in een dicht bevolkt land woont draagt nu eenmaal het risico dat planologische ontwikkelingen plaatsvinden die de woonbeleving beïnvloeden. Dat wordt bedoeld met normaal maatschappelijke risico.

Het stedenbouwkundig concept van het plan gaat uit van relatief zelfstandige bebouwing, op enige afstand van de bestaande woonbebouwing, zo'n 40 meter vanaf het bouwvlak tot de woning. Het geheel is opgebouwd uit meerdere bouwmassa's van verschillende omvang en door transparante schakels met elkaar verbonden. De verspringingen en de draaiing ten opzichte van elkaar maakt dat er een enigszins losse ordening ontstaat die past bij een parkachtige omgeving. Er zal dus geen sprake zijn van massaliteit van bebouwing.

De gebouwen zijn in principe 3 lagen hoog. De absolute hoogte van de bebouwing sluit aan bij de omringende woonbebouwing. Het woonzorgcentrum wordt ongeveer 1 meter hoger dan de woonbebouwing. Dit hoogteverschil zal, mede gelet op de afstand tussen het toekomstige woonzorgcentrum en de bestaande woningen, nauwelijks merkbaar zijn. De hoogte is vergelijkbaar met de nokhoogte van een traditionele woning (twee bouwlagen plus kap).

Het bouwplan voor het woonzorgcentrum zal de belevingswaarde voor omwonenden van de directe omgeving veranderen maar verandering behoeft nog geen afbreuk te doen aan de woonomgeving.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.

In het verslag van de vergadering van 12 november 2003 (ontvangen 24 mei 2005) is de gang van zaken volgens belanghebbenden onjuist weergegeven. Destijds gaven de ter inzage liggende stukken aan, dat het gebied tegenover het Wildpad 15, ten oosten van de bomenrij, zou worden aangemerkt als groen (park). In het verslag wordt de suggestie gewekt dat het zorgcentrum op dat moment in beeld was, hetgeen uitdrukkelijk niet het geval was.

Belanghebbenden zijn het niet eens met de weergave van de mondelinge inspraakreactie, zoals verwoord in het Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof. Belanghebbende, mevrouw Van den Heuvel, heeft telefonisch medegedeeld in te kunnen stemmen met een groenbestemming aan de overzijde van Wildpad tot groen en het niet eens te zijn met het wijzigen van de groenbestemming in maatschappelijke doeleinden, aangezien dit eenvoudig de opening zou bieden tot het leggen van een bouwbestemming op het betreffende perceel.

Op 19 januari 2005 heeft de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden. De bijeenkomst van 2 februari 2005 (informatie- en inspraakavond woonzorgcentrum Vught) houdt nu onmiddellijk het einde van de inspraakprocedure in, hetgeen belanghebbenden vreemd voorkomt.

Belanghebbenden zijn het er niet mee eens dat bedenkingen/bezwaren op bepaalde wijze door de gemeente verkeerd worden geïnterpreteerd. Ook zijn zij het oneens met het feit dat een aantal onderdelen ongegrond wordt geacht door de gemeente en dat daar een summiere verklaring voor wordt gegeven.

Reactie van het college van B en W:

De gemeente beschikt niet over een verslag van een vergadering van 12 november 2003. In het Klaverblad van 12 november 2003 is een inspraakavond over het bestemmingsplan Vijverhof aangekondigd. Het college neemt aan dat belanghebbenden dit verslag bedoelen.

Deze inspraakavond is gehouden op 4 december 2003. Tijdens deze avond heeft de wethouder RO medegedeeld, dat een plan voor een zorgcentrum in voorbereiding was, maar nog te prematuur was om in het bestemmingsplan Vijverhof te worden opgenomen.

Belanghebbenden hebben dus gelijk als zij stellen dat het plan voor het woonzorgcentrum op dat moment niet in beeld was. Het college deelt de mening van belanghebbenden, dat in het verslag van de inspraakavond de suggestie wordt gewekt dat het woonzorgcentrum wel in beeld was niet.



In januari 2005 was er duidelijkheid over het bouwplan voor het woonzorgcentrum. Dit heeft geleid tot het opnemen van het woonzorgcentrum in het bestemmingsplan Vijverhof. Dat het verslag pas in mei 2005 kon worden verstuurd had een reden: de bestemmingsplanprocedure heeft vertraging ondergaan, omdat lange tijd onzeker was of het woonzorgcentrum wel dan niet in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Tussentijds, bij brief van 17 augustus 2004, zijn de insprekers nog geïnformeerd over de vertraging in de bestemmingsplanprocedure, omdat op dat moment nog onzekerheid bestond over het al dan niet opnemen van het woonzorgcentrum in het bestemmingsplan Vijverhof. Omdat het ontwerp bestemmingsplan, met daarin opgenomen het woonzorgcentrum, 2 juni 2005 ter inzage werd gelegd, werd het Eindverslag van de inspraakprocedure een week daarvoor aan de insprekers toegezonden, mede om de insprekers te attenderen op de terinzagelegging van het bestemmingsplan en de mogelijkheden van rechtsbescherming.

In de mondelinge inspraakreactie van mevrouw Van den Heuvel (bladzijde 110 van het ontwerp bestemmingsplan) is aangegeven dat mevrouw Van den Heuvel bezwaar heeft tegen wijziging van de bestemming Park in Maatschappelijke doeleinden, omdat onduidelijk is welk deel van het park voor bestemmingswijziging in aanmerking komt.

Mevrouw Van den Heuvel zegt telefonisch te hebben medegedeeld in te kunnen stemmen met het aanmerken van het perceel aan de overzijde van Wiltpad 15 tot groen en het niet eens te zijn met het wijzigen van de bestemming groen in Maatschappelijke doeleinden, aangezien dit eenvoudig de opening zou bieden tot het wijzigen van het betreffende perceel in een bouwbestemming. Het college neemt bij deze kennis van de verduidelijking van het standpunt van belanghebbenden.

De conclusies van de bijeenkomst van de klankbordgroep van 19 januari 2005 zijn inderdaad meegenomen en meegewogen.

De inspraakprocedure van het bouwplan Vijverhof in het kader van de artikel 19-procedure is geëindigd op woensdag 16 februari 2005. De inspraakavond maakt daar deel van uit.

De planprocedure in verband met het bestemmingsplan Vijverhof loopt nog.

Als belanghebbenden van mening zijn dat hun bedenkingen en bezwaren door de gemeente op verkeerde wijze worden geïnterpreteerd, neemt het college dat hoog op. Het college is van mening dat burgers van de gemeente Vught moeten kunnen vertrouwen op de integriteit van bestuurders en ambtenaren. Indien belanghebbenden van mening zijn dat bedenkingen en bezwaren op verkeerde wijze door de gemeente worden geïnterpreteerd, nodigen wij hen uit deze bewering schriftelijk en met bewijzen te staven.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.

De vraag blijft waarom op deze locatie een woonzorgcentrum wordt gerealiseerd, met name gelet op het eerder bepleite ensemble van cultuurhistorische betekenis in het gebied, de bomennij, de boerderij en de waterput. Het plan brengt aantasting van het leefgenot van leefgenot van omwonenden met zich terwijl elders in Vught een betere locatie te vinden is, met name naast de Lidwinakerk.

De verkeersafwikkeling op de locatie Molenrijnselaan zal ernstige problemen geven hetgeen bij voornoemde locatie niet het geval is. De stelling dat de locatie Lidwinastraat een maatschappelijke functie als evenemententerrein vervult, achten belanghebbenden niet bewezen.

Door de gemeente is toegezegd dat daar, waar de mogelijkheid bestaat, zal worden geboord en niet geheid. Er zal slechts worden geboord, indien er technisch (onafhankelijke beoordeling) geen mogelijkheden toe zouden zijn, los van financiële overwegingen. De gemeente stelt echter, dat zal worden onderzocht of boren of heien noodzakelijk zal zijn. De gemeente heeft tijdens de bijeenkomst toegezegd dat, indien mogelijk, zal worden gekozen voor boren, ook al zou dit duurder zijn.

Reactie van het college van B en W:

De redenen voor de locatiekeuze zijn genoemd in de toelichting op de ruimtelijke ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid. De locatie moet centraal liggen ten opzichte van centrumvoorzieningen. Zowel de locatie Molenrijnselaan als de locatie Lidwinastraat voldoen aan deze voorwaarde.



De locatie Lidwinastraat heeft – vanouds – een maatschappelijke functie als evenemententerrein en is daarom voor de gemeente geen reëel alternatief. Deze locatie dient o.a. als circussterrein en terrein voor de zeskamp. Voorheen konden evenementen ook worden gehouden op het terrein van Ouwerkerk, aan de Maarten Trompstraat. Dit laatste terrein is, door uitbreiding van de bebouwing van Ouwerkerk, minder geschikt geworden voor evenementen, zodat slechts de locatie aan het Lidwinaveld als evenemententerrein resteert. Andere vergelijkbare alternatieve locaties binnen de gemeente voor een woonzorgcentrum zijn niet beschikbaar. De ruimtelijke onderbouwing bevat eveneens argumenten met betrekking tot de beoordeling van de aanwezige monumentale, archeologische en cultuurhistorische waarden. Ook op de verkeersaspecten is in de ruimtelijke onderbouwing uitvoerig ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De kwestie “boren of heien” is een kwestie die het bestemmingsplan niet regardeert. Tijdens de inspraakavond van 2 februari 2005, heeft de Stichting Mariënhoven aangegeven dat eerst de grondsanstelling wordt onderzocht. Ook zal een hydrologisch onderzoek plaatsvinden. Op basis van deze onderzoeken zal bekeken worden of boren of heien noodzakelijk is. Vóór aanvang van de bouw laat de initiatiefnemer van het bouwplan de huidige situatie vastleggen (zogenaamde nulmeting), in verband met beoordeling van eventuele schadeclaims.

Bij aanvraag van een bouwvergunning dient de aanvrager een funderingsplan in te dienen. De gemeente beoordeelt vervolgens of de hierin voorgestelde wijze van funderen acceptabel is. Is dat niet het geval, dan dient een andere wijze van funderen te worden toegepast.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.

Belanghebbenden zijn van mening dat er wel degelijk sprake zal zijn van planschade en dienen om deze reden hierbij reeds (pro forma) een verzoek tot planschade in. Belanghebbenden vertrouwen er op dat de gemeente reeds overgaat tot het opstarten van de planschadeprocedure.

Belanghebbenden vertrouwt er op dat deze zienswijze, alsook haar eerdere bedenkingen/zienswijze waarin de gemeente haar niet is tegemoet gekomen, deel uitmaken van de vervolgprocedure.

Reactie van het college van B en W:

Volgens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een belanghebbende aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoeken, voor zover hij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven. Het bestemmingsplan moet echter onherroepelijk zijn alvorens een verzoek om planschade in behandeling kan worden genomen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over het vervolg van de procedure het volgende.

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Zij ontvangen hiervoor een schriftelijke uitnodiging.

Wanneer de indiener van een zienswijze vindt dat de gemeenteraad niet of onvoldoende met zijn belangen rekening heeft gehouden, bestaat de gelegenheid bedenkingen in te brengen bij GS. De indiener van een zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de procedure.

4 en 5.

De heer A. Vughts en de heer F. Bevers.

De heren Vughts en Bevers wonen aan de Molenrijnselaan 44 en 46, schuin tegenover het toekomstige woonzorgcentrum.

Onderstaand is de zienswijze verdeeld in 5 onderdelen.

1.



Belanghebbenden zijn van mening dat de gemeente zich dient te houden aan het bestemmingsplan, herziening 1982, waarin aan het noordelijke gedeelte van het geplande woonzorgcentrum de bestemming "Bijzondere doeleinden A" is gegeven. Deze gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden.

De gemeente dient zich ook te houden aan het in dit bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak. Voor het overige dient het terrein onbebouwd te blijven.

De verwijzing naar de structuurvisie van de gemeente Vught achten belanghebbenden absoluut onaanvaardbaar, omdat dit geen juridisch bindend document is en de structuurvisie bovendien niet actueel is. Het is nodig om een structuurvisie om de 2 tot 4 jaar te actualiseren, wat in dit geval zeker niet is gebeurd.

De structuurvisie zegt niets over de feitelijke omvang van de uitbreidingslocatie.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie van het college van B en W op zienswijze 3 van de heer en mevrouw Van den Heuvel, onder punt 1, is reeds op genoemde aspecten ingegaan. In deze reactie wordt aangegeven:

- *reeds lang bestond het voornemen dat op de onderhavige locatie gebouwd zou gaan worden;*
- *reeds lang was bekend dat gebouwd zou gaan worden in de sfeer van Bijzondere bebouwing/Maatschappelijke doeleinden;*
- *de schaarse ruimte voor bouwactiviteiten dwingt de gemeente tot intensivering van ruimtegebruik;*
- *bestemmingsplannen worden gemaakt voor een periode van tien jaar; gewijzigde inzichten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De gronden, bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, zijn in het nieuwe bestemmingsplan mede bestemd tot woondoeleinden. Het gaat hierbij om aanleunwoningen, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van centrale voorzieningen zonder hun zelfstandigheid te verliezen.

De in 1992 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie is een visie, een streefbeeld op de ruimtelijke afronding van de gemeente Vught over de periode 1992-2005. De structuurvisie geeft antwoord op de vraag waar gelet op de waardevolle landschappelijke contouren van onze gemeente op lange termijn de stedelijke ontwikkelingsgrenzen liggen en niet slechts voor een periode van 2 tot 4 jaar. Dat een structuurvisie geen rechtstreekse normatieve werking heeft, doet aan het belang van een structuurvisie niet af. Het is een toetsingskader voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

De structuurvisie zegt inderdaad niets over de feitelijke omvang van de uitbreidingslocatie. De structuurvisie bevindt zich op een hoger planniveau, waarop geen beslissingen worden genomen over concrete beslissingen die op bestemmingsplanniveau pas hun vertaling krijgen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2 en 3.

Belanghebbenden stellen alternatieve locaties voor: het terrein aan de Lidwinastraat en de locatie ten zuiden van de boerderij.

Het terrein aan de Lidwinastraat voldoet aan de randvoorwaarden die aan het woonzorgcentrum worden gesteld. Op deze locatie zijn geen problemen te verwachten met de ontsluiting van het verkeer, zoals dit in het plan Vijverhof zeer zeker wel het geval zal zijn. Bovendien is bij het Lidwinaveld een kerk aanwezig waar veel ouderen behoefte aan hebben.

Ten zuiden van de boerderij is voldoende oppervlakte voor een woonzorgcentrum aanwezig.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie van het college van B en W op zienswijze 3, punt 3, is reeds op de alternatieve locatie aan de Lidwinastraat ingegaan. In deze reactie wordt aangegeven:

- *een centrale ligging ten opzichte van centrumvoorzieningen is vereist;*
- *het terrein aan de Lidwinastraat heeft reeds een maatschappelijke functie als evenemententerrein;*
- *alternatieve locaties zijn binnen de gemeente Vught niet beschikbaar.*

De opzet en de structuur van het woonzorgcentrum zijn ingegeven vanuit de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied. Dit heeft geresulteerd in een U-vorm voor het complex, waarbij rekening is gehouden met een verantwoorde aansluiting op de bestaande omgeving, het behoud van bestaande waardevolle



landschappelijke elementen en integratie hiervan in het plan, de toegankelijkheid van het woonzorgcentrum voor omwonenden en een adequate uitwerking van de verkeers- en parkeersituatie.
Problemen in verband met de ontsluiting van het verkeer verwacht het college niet. Op de bladzijden 60 tot en met 62 in de toelichting op het bestemmingsplan is aan de verkeersaspecten aandacht besteed.
Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.

Bij bebouwing van het gehele terrein verdwijnt een prachtig stukje natuur (dit betreft met name het noordelijk deel van het woonzorgcentrum) of wordt hieraan schade toegebracht. Belanghebbenden vragen of kritisch en objectief is beoordeeld welke schade men toebrengt aan de natuur, met name aan de beschermde diersoorten dit in dit stukje Vught voorkomen.

Reactie van het college van B en W:

In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Vught Zuid is aangegeven dat men bij een ruimtelijke ingreep verplicht is na te gaan of daarbij handelingen plaats vinden die strijdig zijn met bepalingen in de Flora- en faunawet. Daarnaast kunnen beleidslijnen en richtlijnen ten aanzien van de bescherming van gebieden belemmeringen opleveren of leiden tot het stellen van randvoorwaarden. Voor het plangebied heeft Arcadis een dergelijk onderzoek uitgevoerd (rapport: Zorgcentrum Vijverhof natuurtoets dd. 24 juli 2003 110502/ZF3/3J1/200702). Arcadis komt tot de conclusie dat er geen natuurwaarden beschermde of compensatieplichtige gebieden in of in de directe omgeving van het plangebied liggen.

In het gebied komen geen beschermde of zeldzame plantensoorten voort. Vier lindes en vier eiken nabij de boerderij zijn het behouden waard vanwege hun leeftijd, wat wordt gerespecteerd. Er zijn geen vaste rust- of verblijfsplaatsen van vleermuizen. Enkele soorten foerageren er wel. Het gebied is geschikt voor algemene soorten kleine zoogdieren.

Er komen geen bijzondere of zeldzame vogelsoorten voort. In bomen en houtsingels is broedgelegenheid voor algemene soorten. Er zijn geen voortplantingswateren voor amfibieën, voor vissen en ongewervelde dieren heeft het gebied geen waarde.

Het verwijderen van bomen en struiken dient buiten het broedsезoen (1 maart – 1 augustus), bij voorkeur in het najaar plaats te vinden. Ook dienen inrichtingsactiviteiten de broedbiotoop, zoals de houtwallen langs de randen van het gebied, niet te verstoren.

De effecten op de natuurwaarden vragen geen compensatie. De aanleg van retentievijvers verhoogt de waarde voor amfibieën.

Bij kleine zoogdieren bestaat de mogelijkheid tot het onopzettelijk doden of het vernietigen van rust- of verblijfsplaatsen. Het betreft hier algemeen voorkomende soorten waarvoor momenteel nog ontheffing van verboden handelingen aangevraagd dient te worden, maar waarvoor een algemene ontheffing in voorbereiding is. In de omgeving blijft voldoende biotoop over en na realisatie van het zorgcentrum is ook hier weer leefgebied voor kleine soorten zoogdieren.

Verder is er bij de inrichting van het binnenterrein aansluiting gezocht met de directe omgeving, waardoor het woonzorgcentrum landschappelijk wordt ingepast in zijn omgeving.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.

Belanghebbenden maken bezwaar tegen de beoordeling en zienswijze naar aanleiding van de inspraakavond.

Hierin wordt op voorhand gesteld dat de bewoners hoek Molenrijnselaan/Wildpad geen recht hebben op planschadevergoeding ex artikel 49 WRO.

Als reden hiervoor werd de eerder genoemde structuurvisie aangevoerd en de mening dat het hier een normaal maatschappelijk risico betreft.

Echter bij de aankoop van de woningen Molenrijnselaan 44 en 46 hebben belanghebbenden het bestemmingsplan Vijverhof, herziening 1982 ingezien waarin vermeld staat dat het noordelijke gebied de bestemming "Bijzondere doeleinden A" heeft. Zoals onder punt 1 vermeld, houdt dit in dat deze grond niet bestemd is voor Woondoeloeinden.

Dit werd overigens door de verkopende makelaar volmondig bevestigd.



Belanghebbenden verwachten dat de gemeente Vught de aangedragen alternatieven (opnieuw) gaat onderzoeken en dan met name de locatie Lidwinaveld. Dit is volgens belanghebbenden een zeer reëel alternatief met een groot aantal voordelen voor de toekomstige bewoners van het woonzorgcentrum. Mocht de gemeente hier niet toe over gaan, dan zullen belanghebbenden op basis van bovenstaande gegevens een eis tot planschade indienen.

Reactie van het college van B en W:

Op de onder dit punt genoemde onderwerpen heeft het college reeds gerageerd onder de punten 1 tot en met 3 van deze zienswijze. Belanghebbenden leggen onder punt 5 een koppeling met planschadevergoeding. Zij vinden dat de gemeente hen het recht op planschadevergoeding niet op voorhand kan ontnemen.

Volgens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een belanghebbende aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoeken, voor zover hij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven. Het bestemmingsplan moet echter onberoespelijk zijn alvorens een verzoek om planschade in behandeling kan worden genomen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. De heer en mevrouw T. Koel-Breeuwsma.

De heer en mevrouw Koel-Breeuwsma wonen aan het Wildpad 13, schuin tegenover het toekomstige woonzorgcentrum.

Onderstaand is de zienswijze verdeeld in 4 onderdelen.

1.

Belanghebbenden achten de motivering in het Eindverslag inspraakprocedure niet overtuigend en persisteren in hun bedenkingen/zienswijze zoals weergegeven in hun brief van 14 februari 2005. Zij stellen dat deze bedenkingen deel uit dienen te maken van de verdere zienswijze/procedure zoals die op dit moment voortligt.

Inzage in het bestemmingsplan Vijverhof heeft belanghebbenden geleerd dat de toegestane bebouwing is verhoogd van 5 meter tot 15 meter. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel gelegen aan het Wildpad, tegenover nummer 13.

Belanghebbenden zijn teleurgesteld over de wijze waarop de gemeente met de bedenkingen is omgegaan.

Op de eerste plaats is bij aankoop van de woning aan het Wildpad 13, inzage gegeven in een bestemmingsplan waarbij sprake was van een groen aangegeven perceel aan de overzijde van het Wildpad 13 (begin 1999). In dit bestemmingsplan was slechts gedeeltelijk sprake van een bouwbestemming, namelijk in de hoek Merpatistraat/Molenrijnselaan, voor aanleunwoningen, seniorenwoningen en laagbouwburgalows op voornoemd gebied.

Het heeft volgens belanghebbenden nooit voor de hand gelegen dat bewoners van het Wildpad de bouw, waar zij op dit moment mee worden geconfronteerd, konden verwachten, mede gelet op het feit dat het bestemmingsplan Vijverhof 1996 geen bestemming Woondoeleinden aangeeft op het perceel gelegen aan het Wildpad.

De stelling van het college dat belanghebbenden, als omwonenden, dit als normaal maatschappelijk risico dienen te aanvaarden achten belanghebbenden ongegrond.

Het college kan wel aangeven geen planschade aanwezig te achten, belanghebbenden zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van planschade.

Belanghebbenden dienen hierbij een verzoek tot planschade in en vertrouwen er op dat het college gehoor aan geeft en overgaat tot het opstarten van deze procedure.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie van het college van B en W op zienswijze 3, punt 1, is reeds op genoemde aspecten ingegaan. In deze reactie wordt aangegeven:

reeds lang was bekend dat op de onderhavige locatie gebouwd zou gaan worden;



- reeds lang was bekend dat gebouwd zou gaan worden in de sfeer van Bijzondere bebouwing/ Maatschappelijke doeleinden;
 - de schaarse ruimte voor bouwactiviteiten dwingt de gemeente tot intensivering van ruimtegebruik;
 - bestemmingsplannen worden gemaakt voor een periode van tien jaar; gewijzigde inzichten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Het perceel tegenover het perceel Wildpad 13 is bestemd tot Park. Daar vandaan zal geen direct zicht bestaan op het woonzorgcentrum. Het zicht op het zorgcentrum zal worden onderbroken door een bestaande woning. Volgens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een belanghebbende aan de gemeenteraad om planschadevergoeding verzoeken, voor zover hij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven. Het bestemmingsplan moet echter onherroepelijk zijn alvorens een verzoek om planschade in behandeling kan worden genomen. Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.

In het verslag van de vergadering van 12 november 2003 (ontvangen 24 mei 2005) is de gang van zaken volgens belanghebbenden onjuist weergegeven. Destijds gaven de ter inzage liggende stukken aan, dat het gebied tegenover het Wildpad 13, ten oosten van de bomenrij, zou worden aangemerkt als groen (park). In het verslag wordt de suggestie gewekt dat het zorgcentrum op dat moment in beeld was, hetgeen uitdrukkelijk niet het geval was.

Op 19 januari 2005 heeft de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden. De bijeenkomst van 2 februari 2005 (informatie- en inspraakavond woonzorgcentrum Vught) houdt nu onmiddellijk het einde van de inspraakprocedure in, hetgeen belanghebbenden vreemd voorkomt.

Reactie van het college van B en W:

In de reactie van het college van B en W op zienswijze 3, punt 2, is reeds op genoemde aspecten ingegaan. In deze reactie wordt aangegeven:

- dat de wethouder RO tijdens de inspraakavond van 4 december 2003 heeft meegedeeld, dat een plan voor een woonzorgcentrum in voorbereiding was, maar nog te prematuur was om in het bestemmingsplan Vijverhof te worden opgenomen;
- dat het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Vijverhof pas in mei 2005 aan de insprekers kon worden toegezonden, omdat lange tijd onzeker was of het woonzorgcentrum wel dan niet in het bestemmingsplan Vijverhof zou worden opgenomen;
- dat de conclusies van de bijeenkomst van de klankbordgroep van 19 januari 2005 inderdaad zijn meegenomen en meegewogen;
- dat de inspraakprocedure van het bouwplan voor het woonzorgcentrum is geëindigd op 16 februari 2005 en dat de inspraakavond daar deel van uitmaakt.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.

Inhoudelijk wordt niet tegemoet gekomen aan de bezwaren van belanghebbenden tegen de Molenakker als ontsluitingsroute. Aangegeven wordt dat de Molenakker verbreed zal worden. Voorbijgegaan wordt aan het feit dat het begin van de Molenakker (vanaf Esscheweg/Moleneindplein) een smal stuk is. Belanghebbenden zien niet in hoe de gemeente hier voor ogen heeft om zoveel verkeer gemakkelijker doorgang te verlenen en vragen zich af of het college van B en W dit goed doordacht heeft.

De vraag blijft waarom op deze locatie een woonzorgcentrum wordt gerealiseerd, met name gelet op het eerder bepleite ensemble van cultuurhistorische betekenis in het gebied, de bomenrij, de boerderij en de waterput. Het plan brengt aantasting van het leefgenot van leefgenot van omwonenden met zich terwijl elders in Vught een betere locatie te vinden is, met name naast de Lidwinakerk.

De verkeersafwikkeling op de locatie Molenrijnselaan zal ernstige problemen geven hetgeen bij voornoemde locatie niet het geval is. De stelling dat de locatie Lidwinastraat een maatschappelijke functie als evenemententerrein vervult, achten belanghebbenden niet



bewezen. Voor die ene keer dat daar een circulant staat mag je het terrein volgens belanghebbenden toch niet als “evenemententerrein” bestempelen. Door de gemeente is toegezegd dat daar, waar de mogelijkheid bestaat, zal worden geboord en niet geheld. Er zal slechts worden geboord, indien er technisch (onafhankelijke beoordeling) geen mogelijkheden toe zouden zijn, los van financiële overwegingen. De gemeente stelt echter, dat zal worden onderzocht of boren of heien noodzakelijk zal zijn. De gemeente heeft tijdens de bijeenkomst toegezegd dat, indien mogelijk, zal worden gekozen voor boren, ook al zou dit duurder zijn.

Reactie van het college van B en W:

Ten aanzien van het smalle deel van de Molenakker, over een lengte van circa dertig meter, heeft het college een parkeerverbod ingesteld. In de praktijk blijkt niet iedere automobilist zich aan dit verbod te houden. Zo nodig kan het politietoezicht worden verscherpt.

De overige aspecten, genoemd onder punt 3, zijn gelijktijdend zijn aan de aspecten genoemd in zienswijze 3, punt 3. Voor wat betreft de reactie van het college van B en W op deze aspecten, verwijst het college u naar de reactie op zienswijze 3, punt 3.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.

Belanghebbenden vertrouwen er op dat de gemeente reeds overgaat tot het opstarten van de planschadeprocedure. Belanghebbenden vertrouwt er op dat deze zienswijze, alsook haar eerdere bedenkingen/zienswijze waarin de gemeente haar niet is tegemoet gekomen, deel uitmaken van de vervolgprocedure.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W verwijst voor dit onderdeel van deze zienswijze, dat gelijktijdend is aan zienswijze 3, punt 4, naar zijn reactie op deze laatste zienswijze.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. **Gezamenlijke zienswijze van:**

- . **L.J.H. Kuipers, Molenrijnselaan 31, 5262 TN Vught;**
- . **B.T.J.C.M. van der Sanden, Molenrijnselaan 33, 5262 TN Vught;**
- . **H. Timmermans, Molenrijnselaan 35, 5262 TN Vught;**
- . **J.T.H.M. de Laat, Molenrijnselaan 37, 5262 TN Vught;**
- . **H. Olijslagers, Molenrijnselaan 39, 5262 TN Vught;**
- . **M.H. Haerkens, Molenrijnselaan 41, 5262 TN Vught;**
- . **A. Bosters, Molenrijnselaan 43, 5262 TN Vught.**

Belanghebbenden maken bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof.

In het bijzonder betreffen deze de situering van het onderdeel zorgcentrum, de plaats en afmeting van de bebouwing.

Deze massale bebouwing met een maximaal toegestane hoogte van 15 meter volgens de plantekening, zal zorgdragen voor een ernstige aantasting van het woonklimaat van de woningen aan de Molenrijnselaan 31 tot en met 43. Onder andere de bezonning, lichtinval en privacy van deze woningen zullen hierdoor ernstig geschaad worden.

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 3, lid 2) hebben zij goede nota genomen van de passage, dat de maximaal toegestane hoogte van een bouwwerk inclusief lift en liftschacht is.

Bezwaren van belanghebbenden strekken zich ook uit over de rooilijn aan de voorzijde van het zorgcentrum, die de mogelijkheid geeft om direct aan de Molenrijnselaan op korte afstand van de tegenoverliggende woningen Molenrijnselaan nummers 31 tot en met 43 te gaan bouwen.

Tenslotte hebben belanghebbenden bezwaar tegen de keiharde stedelijke rand, die het zorgcentrum zoals het nu is geprojecteerd vormt, als afronding van de bebouwing en overgang naar het groengebied.



Reactie van het college van B en W:

De situering van het woonzorgcentrum hangt samen met de gekozen stedenbouwkundige hoofdopzet.

Het stedenbouwkundig concept van het plan gaat uit van relatief zelfstandige bebouwing, op ongeveer 40 meter afstand van de bestaande woonbebouwing. Het geheel is opgebouwd uit meerdere bouwmassa's van verschillende omvang en door transparante schakels met elkaar verbonden. De verspringingen en de draaiing ten opzichte van elkaar maakt dat er een enigszins losse ordening ontstaat die past bij een parkachtige omgeving. Er zal dus geen sprake zijn van massaliteit van bebouwing.

De maximale hoogtemaat van de bebouwing bedraagt 15 meter, vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de bebouwing. Daarin zijn liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties meegerekend.

Van aantasting van het woonklimaat van de woningen aan de Molenrijnselaan zal geen sprake zijn.

De Stichting Mariënhoven heeft aan de westzijde van het bouwplangebied extra grond verworven, waardoor de bebouwing, in relatie tot het bouwplan van januari 2005, ongeveer 5 meter verder van de Molenrijnselaan wordt gesitueerd, dus 5 meter achter de op de plankaart aangegeven rooilijn. Deze lijn mag niet door bebouwing worden overschreden. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De gevels van gebouwen hoeven echter niet per se in de bebouwingsgrens te worden opgericht en mogen daar 5 meter achter liggen, mits evenwijdig aan de bebouwingsgrens.

De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woonbebouwing aan de Molenrijnselaan bedraagt daardoor ongeveer 40 meter, hetgeen in een stedelijke omgeving een aanvaardbare maat is.

De absolute hoogte van de bebouwing sluit goed aan bij de omringende woonbebouwing; het woonzorgcentrum wordt 1 meter hoger dan de woonbebouwing plus kap. Dit hoogteverschil zal, getet op de afstand tussen oude en nieuwe bebouwing, nauwelijks merkbaar zijn.

De toetreding van zon- en daglicht zal worden getoetst bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor het woonzorgcentrum getoetst aan vereisten van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Van ernstige aantasting van het woonklimaat zal geen sprake zijn. Er zal voldoende afstand bestaan tussen woningen en woonzorgcentrum.

De overgang van bebouwing naar parkachtige omgeving is door de landschappelijke inpassing niet keihard, zoals belanghebbenden vrezen, doch harmonieus aansluitend, door het draaien van de bouwblokken, door een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap, door het behoud van waardevolle landschappelijke elementen en integratie hiervan in het plan.

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

8. De heer mr. E. Beele, Banning Advocaten, namens de heer Van Delft.

Belanghebbende heeft tijdens de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat de vijf bestaande bouwtitels voor het perceel Helvoirtseweg 195/195a gehandhaafd dienen te blijven.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is – uitgaande van twee woningen in de bestaande situatie - gekozen voor een mogelijkheid tot het bouwen van drie woningen.

Belanghebbende mist één bouwkvavel en merkt ter toelichting het volgende op:

1.

Belanghebbende wenst de op dit moment bij zijn woonhuis gesitueerde woning op het adres Helvoirtseweg 195a af te breken en deze elders op het landgoed te herbouwen.

Belanghebbende heeft vóór terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een bouwaanvraag ingediend voor vervangende nieuwbouw en een bouwaanvraag voor zijn bestaande woning, in plaats van de bestaande woning Helvoirtseweg 195a.

Op de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende plankaart heeft het college van B en W wel de kavel ingetekend en het bebouwingsvlak, waarop belanghebbende de nieuwe woning wil realiseren. Daarin zijn de twee huidige woningen voorzien van één kavel. Verdwenen, althans niet opgenomen is de derde bouwkvavel van de drie woningen, die belanghebbende nog niet had gerealiseerd.

2.



- w. Esdoornlaan 8:
Is dit een bouwkvavel?
- x. Middelstebaan 36-37:
Hier zijn bouwkvavels 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 woningbouw mogelijkheden, zowel direct als middels wijziging, bekeken. Indien niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dan dienen voor deze woningbouw mogelijkheden 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 Helwoirtseweg 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 bron, 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*



In de gegeven informatie, de brieven van 23 januari 2001 en 11 november 2002, wordt uitgegaan van de 2 bestaande woningen Helwoirtseweg 195 en 195a en de resterende mogelijkheid van 3 woningen.

In de bouwaanvraag voor de bestaande woning Helwoirtseweg 195 is sprake van een aanbouw aan een bestaande woning. Voor realisering van deze aanbouw is sloop van de woning Helwoirtseweg 195a noodzakelijk.

De woning Helwoirtseweg 195a is oorspronkelijk gebouwd als dienstwoning. Voor het Plan in Onderdelen maakt het geen verschil of sprake is van een dienstwoning; voor het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof evenmin. Binnen de bestemming Woondoeloeinden komt het begrip dienstwoning niet voor.

Het maakt bovendien voor de woonfunctie niet uit of al dan niet sprake is van een dienstwoning.

Belanghebbende heeft gelijk als hij zegt dat de woning Helwoirtseweg 195a te beschouwen is als een woning en niet als een dienstwoning.

Gelet op de door het college van B en W gegeven informatie en gelet op het geldende bestemmingsplan Plan in Onderdelen heeft belanghebbende recht op vijf bouwtitels, waarvan vier buiten het bouwvlak Helwoirtseweg 195.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en op de plankkaart aan de Jagersboschlaan één extra bouwtitel op te nemen.

Belanghebbende is van mening dat bij de inperking van bebouwingmogelijkheden in oppervlakte en inhoud niet begriipt en dat deze op eigen merites beschouwd dienen te worden.

De bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan zijn schier onbepert en dateren nog uit de tijd waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog niet van kracht was. Aan de bouwmogelijkheden dient vanuit een goede ruimtelijke ordening een limiet te worden gesteld. Deze hebben een relatie met de bestaande bouwtitels, de bestaande bebouwde omgeving, de parkachtige omgeving van het landgoed en het parkgebied aan de zuidzijde van de Jagersboslaan. In de overgang van Vijverhof naar Villapark zijn de op de plankkaart aangegeven bouwpercelen, bouwvlakken en bijbouwvlakken acceptabel.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. De heer mr. E. Beele, Banning Advocaten, namens Generaal Sociëteit JMJ.

1.

Belanghebbende kan zich verenigen met de bestemming Maatschappelijke doeleinden, maar stelt vast dat het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Vijverhof 1977 is gewijzigd in die zin dat het bouwvlak verplaatst c.q. verkleind, zij het dat het toegestane bebouwingspercentage voor het bebouwingsvlak zelf is vergroot. Voor zover dit, zulks met inbegrip van de onder het vigerende plan aanwezige wijzigingsbevoegdheid, zou leiden tot een verkleining van de bouwmogelijkheden, kan belanghebbenden zich daarmee niet verenigen en verzoekt om handhaving van de bestaande bebouwingsmogelijkheden.

Reactie van het college van B en W:

De oppervlakte van het bouwvlak volgens het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof bedraagt 36×106 meter = 3840 m² (100% bebouwing).

De oppervlakte van het bouwvlak volgens het bestemmingsplan Vijverhof 1977 bedraagt 83×150 meter = 12.450 m² (35% bebouwing = 4357,50 m²).

De oppervlakte van het bouwvlak volgens het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof zal worden vergroot tot 4357,50 m².

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

De overgangsbepalingen van beide bestemmingsplannen geven de mogelijkheid, onder in het plan genoemde voorwaarden, om de inhoud van bestaande bouwwerken te vergroten. In het bestemmingsplan Vijverhof 1977 bedraagt het maximum 20%; in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof is een maximum inhoud opgenomen van 10%. Deze 10%-norm is gangbaar in alle nieuwe bestemmingsplannen, ook van andere



gemeenten en is bedoeld als praktische oplossing en niet als een standaard uitbreiding van de bouwmogelijkheden.

In de praktijk is gebleken dat de 20%-norm als ruim is ervaren en dat men met de 10%-norm voldoende uit de voeten kan.

Het college adviseert het bouwvlak met 5 meter aan de zuidzijde te vergroten en de 10%-norm te handhaven.

2.

Belanghebbende is van mening dat de in artikel 12, lid B, sub b, onder 3 en 4 opgenomen bouwvoorschriften niet aansluiten bij de feitelijke hoogten van het complex van het zusterhuis/verpleeghuis. Weliswaar heeft het college van B en W aangegeven, dat het "hoofdgebouw" in drie bouwlagen mag worden uitgevoerd, hetgeen conform de feitelijke situatie is, maar de hoogte van dit gebouw bedraagt meer dan 3 x de krachtens het vierde lid van artikel 12, lid 4, sub b toegelaten bouwhoogte van (3 x 4 meter =) 12 meter.

Belanghebbende verzoekt aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan in die zin, dat één en ander is overeenstemming dient te worden gebracht met de huidige bouwhoogte.

Reactie van het college van B en W:

De hoogte van het hoofdgebouw bedraagt volgens eerder verleende bouwtekeningen precies 12 meter, vanaf peil tot de bovenkant van de schoorsteen (het hoogste punt) terwijl de schoorsteen als ondergeschikt onderdeel van het bouwwerk niet eens hoeft te worden meegerekend. Er is dus geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.

Belanghebbende vraagt aandacht voor de navolgende ontwikkelingen.

Het betreft hier de ontwikkelingen, zoals deze bij gebouwen voor een religieuze instelling als de onderhavige niet ongebruikelijk zijn en hun oorzaak vinden in het feit dat de gebruikintensiteit van dergelijke gebouwen heden ten dage niet meer beantwoordt aan hetgeen belanghebbende bij het stichten van deze gebouwen voor ogen stond en het feit dat deze intensiteit naar verwachting ook niet meer zal terugkeren, zodat belanghebbende zich voor de opgaaf gesteld ziet om deze bebouwing en de daarbij behorende gronden van een passende nieuwe bestemming te voorzien met de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden.

De bestemming "verzorgings-/verpleegtehuis" in de doeleindenomschrijving van artikel 12 sluit niet aan bij de huidige ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van ouderen. De voorgenoemde wijzigingen in de AWBZ en het daarmee samenhangende wetsontwerp WMO brengen met zich mee, dat een scheiding wordt aangebracht tussen wonen en zorg, waardoor de verzorgingstehuizen en verpleeghuizen, zoals wij die nu kennen, steeds meer zullen verdwijnen. De vraag of sprake is van verzorging dan wel verpleging is een vraag die in de toekomst wordt beantwoordt aan de hand van de indicatiestelling en niet meer aan het hand van het gebouw.

Om deze reden verzoekt belanghebbende in de doeleindenomschrijving van artikel 12 in plaats van de term "verzorgings-/verpleegtehuis" de functieomschrijving "woonzorgcomplex" te hanteren, welke ruimte biedt voor het gehele zorgcontinuüm, inclusief de bij een dergelijk complex behorende zelfstandige woningen en de daarbij behorende voorzieningen.

Vervolgens dient zich de vraag aan of de huidige bebouwingvlakken voldoende zijn om een dergelijke functiewijziging te kunnen dragen. Volgens belanghebbende dient artikel 13, lid F, lid 1, onder a (wijziging Park in Maatschappelijke doeleinden, mits de noodzaak van gebruik voor uitbreiding van Huize Theresia is aangetoond) te worden afgestemd op artikel 12, lid H (wijziging Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden) in die zin, dat niet eerst de bestemming Park dient te worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden alvorens het geheel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 12, lid H kan



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 zó 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) bouwvlakken en bijbouwvlakken, 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 m²).
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



Belanghebbende brengt nog een zienswijze naar voren met betrekking tot het thans nog resterende gedeelte van de voormalige boerderij, dat aan de noordzijde wordt begrensd door de te behouden bomenlaan en aan de zuidzijde door de Merpatistraat.

Dit weiland is ruimtelijk en anderszins gescheiden van het park en ook niet als integraal onderdeel van de tuinaanleg te beschouwen. Evenmin is naar de mening van belanghebbende sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, die volgens het ontwerp bestemmingsplan bescherming behoeven. Van een extensief recreatief medegebruik is evenmin sprake alleen al door het feit, dat dit weiland niet voor het publiek toegankelijk is. Belanghebbende verzoekt het college de bestemming Park ter plaatse te wijzigen in een uit te werken bestemming Woondoeleinden, waarbij belanghebbende denkt aan een aantal geschakelde dan wel vrijstaande woningen vergelijkbaar met de woning aan de Wielewaal. Belanghebbende verzoekt deze bestemming in het plan op te nemen. Naar de mening van belanghebbende bestaan er geen belemmeringen van ruimtelijke, milieuhygiënisch of verkeerstechnische aard die realisering van een dergelijke woonfunctie in de weg zouden staan.

Reactie van het college van B en W:

Het betreffende weiland is op de Groenstructuurkaart (onderdeel van het groenbeleidsplan 2003) aangegeven als structuurbepalend groen. Structuurbepalend groen wordt omschreven als een ensemble van groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught.

Het beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden en waar nodig versterking hiervan.

Om deze reden is ook aan het betreffende weiland de bestemming Park gegeven.

Op de cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied, waarin het weiland is gelegen, aangeduid als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied het beleid gericht zal zijn op herstel c.q. versterking van cultuurhistorische waarden.

De gronden met de bestemming Park zijn in ondergeschikte mate bestemd voor extensieve recreatie. Bij extensieve recreatie wordt gedacht aan routegebonden en plaatsgebonden voorzieningen, zoals wandel en fietspaden. Het weiland hoeft dus niet voor het publiek toegankelijk te zijn.

Met wijziging van de bestemming Park in (uit te werken) kan het college van B en W niet instemmen.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.



Wij adviseren te besluiten conform onderstaand voorstel:

1. de zienswijze, ingediend door de belanghebbenden ad 2 gegrond verklaren;
2. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden ad 1, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
3. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbenden 3, 4, 5, 6 en 7 op alle onderdelen ongegrond verklaren;
4. naar aanleiding van de gegronde zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan Vijverhof de volgende wijzingen aanbrenge:
 - a. op de plankaart op het perceel Esscheweg 80, ter plaatse van het koetshuis de aanduiding "bijbouwvlak" wijzigen in "bouwvlak";
 - b. op de plankaart op het perceel Esscheweg 80, ter plaatse van de doorgang/dam aan de zijkant van de villa aan de Esscheweg 80 de bestemming "Water" wijzigen in de bestemming "Park";
 - c. op de plankaart langs de Jagersboschlaan een extra bouwtitel opnemen;
 - d. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid F, sub 4, het woord "inpandig" uit de tekst verwijderen;
 - e. in de voorschriften de bevoegdheid opnemen tot wijziging van de bestemming "Park" in "Woondoeleinden", ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, ten behoeve van de verplaatsing van de boerderij op het perceel Vijverbosweg 1 (bouwvlak en bijbouwvlak), mits:
 - 1°. de oppervlakten van het bouwvlak en het bijbouwvlak gelijk blijven;
 - 2°. de sloop van de bestaande bebouwing is verzekerd;
 - 3°. kwaliteitsverbetering wordt verkregen door aanplant van bomen, in aansluiting op bestaande bomen, ter versterking van de parkomgeving;
 - 4°. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 5°. de geluidsbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel een akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder, in welk geval de verblijfsruimte van de woning in overwegende mate aan de geluidsluwe zijde dienen te worden gesitueerd;
 - 6°. de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden is uitgevoerd, voordat het college van Burgemeester en Wethouders de beslissing omtrent toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter inzage legt;
 - 7°. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7, lid B, met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over het (nieuwe) bouwvlak en bijbouwvlak, alsmede de aard van de woning;
 - 8°. bij het nemen van een beslissing over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.
 - f. op de plankaart op het perceel Jagersboslaan 17 het bouwvlak zodanig wijzigen, dat de diepte van dit bouwvlak met 5 meter wordt vergroot;
 - g. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid A het begrip "verzorgings-/verpleegtehuis" wijzigen in "woonzorgcentrum";
5. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aanbrenge:
 - a. de straatnaam "Brouwerijlaan" op de plankaart opnemen;
 - b. op de plankaart, binnen de bestemming "Woondoeleinden", de bouwvlakken zodanig aanpassen, dat de bouwvlakdiepte in alle gevallen tenminste 10 meter bedraagt;

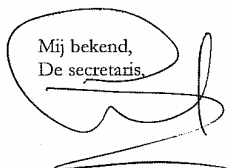


- c. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B, onder b.2 het woord “maximaal” uit de tekst verwijderen;
 - d. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B, onder b.3 toevoegen: “met uitzondering van de bouwvlakken aan de noordzijde van de Jagersboschlaan, waarbinnen per bouwvlak de bouw van een nieuwe vrijstaande woning is toegestaan”;
 - e. in de voorschriften, in artikel 13 (Park), in lid A toevoegen: “duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen”;
 - f. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid B, onder b.3 de tekst “tenzij blijkt een aanduiding op de plankaart méér bouwlagen zijn toegestaan of een maximaal toelaatbare hoogte is aangeduid” wijzigen in “tenzij blijkt een aanduiding op de plankaart een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan of een maximaal toelaatbare hoogte is aangeduid”;
 - g. in de voorschriften, in artikel 17 (Water), in lid A toevoegen: “uitwegen, duikers en bruggen”
 - h. in de voorschriften, in artikel 20 (Overgangsbepalingen), lid 2 de leden c en d verwijderen;
 - i. in de voorschriften, in artikel 12 (Maatschappelijke doeleinden), in lid E, sub 1 het woord “Park” wijzigen in “Maatschappelijke doeleinden”;
 - j. op de plankaart, ter plaatse van de gestapelde woningen aan IJsvogel, de aanduiding “uitsluitend parkeergarage en inrit” opnemen;
 - k. in de voorschriften, in artikel 7 (Woondoeleinden), in lid B sub 11 het woord “bedrijfsmatig” toevoegen (“...ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte”);
6. voor het overige het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Vijverhof vaststellen.



Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 4 oktober 2005.

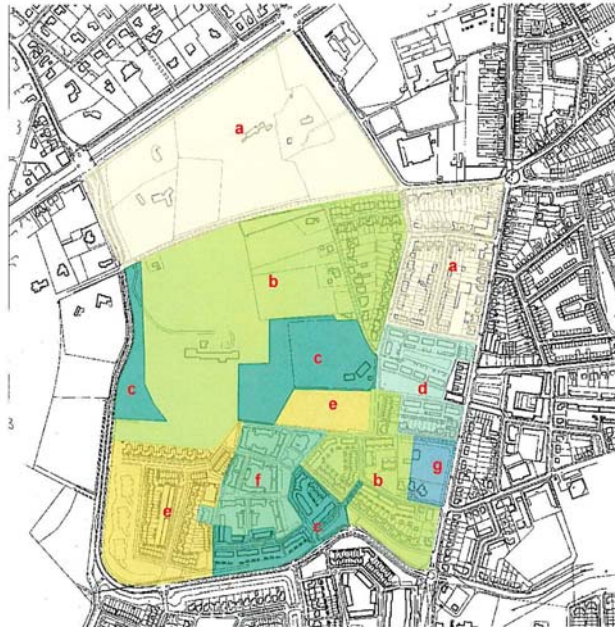
Mij bekend,
De secretaris.



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



**Bijlage bij de samenvatting en
beoordeling schriftelijke zienswijzen**



Overzicht vigerende bestemmingsplannen:

- a. plan in onderdelen;
- b. Vijverhof 1977;
- c. Vijverhof herziening 1982;
- d. Moleneindplein West 1974;
- e. Vijverhof 1996;
- f. Vijverhof herziening 1986;
- g. Villa Vijverhof 1993.

1 overzicht begrenzing
vigerende bp's



