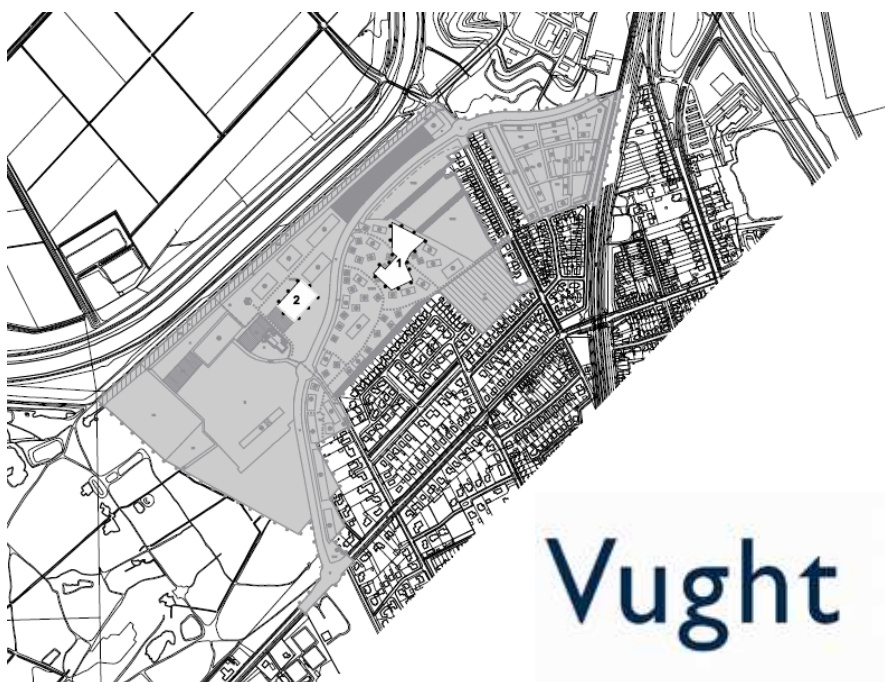


BESTEMMINGSPLAN 'PARTIËLE HERZIENING STADHOUDERSPARK VUGHT'

GEMEENTE VUGHT



Gemeente Vught

Bestemmingsplan 'Partiële herziening Stadhouderspark Vught'

- Toelichting
- Voorschriften
- Overzicht deelplankaarten
- Deelplankaarten schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE02-VUG00022-01A
VOO02-VUG00022-01A
TEK02-VUG00022-01A

Rosmalen, 9 oktober 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	0
1.1	Aanleiding	0
1.2	Vigerende bestemmingsplan	0
2	HET PLAN	1
2.1	Ligging en begrenzing van de plangebieden	1
2.2	De wijzigingen	2
3	PROCEDURES	6
4	FINANCIËLE HAALBAARHEID	7

Bijlage:

Kaart Definitief Ontwerp openbare ruimte Stadhouderspark fase 1,
d.d. 18 juni 2008

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met het beëindigen van het gebruik van de Frederik Hendrikkazerne en het sportterrein van de Isabellakazerne in Vught-Noord door het Ministerie van Defensie komen deze gebieden beschikbaar voor andere doeleinden.

In deze gebieden wordt een nieuw woningbouwplan gerealiseerd. Om deze nieuwe woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Stadhouderspark, Vught' opgesteld. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van mei 2006 voor Stadhouderspark fase 1 verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp openbare ruimte (zie bijlage).

Bij het uitwerken naar het definitieve ontwerp bleken een aantal ondergeschikte onderdelen niet te passen binnen het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught'.

De gemeente Vught wenst medewerking te verlenen aan de geconstateerde afwijkingen, aangezien deze resulteren in een kwaliteitsslag en een betere eindsituatie voor de beoogde woningontwikkeling. Hiertoe is een partiële herziening van het 'Bestemmingsplan Stadhouderspark Vught' de geëigende weg.

1.2 Vigerende bestemmingsplan

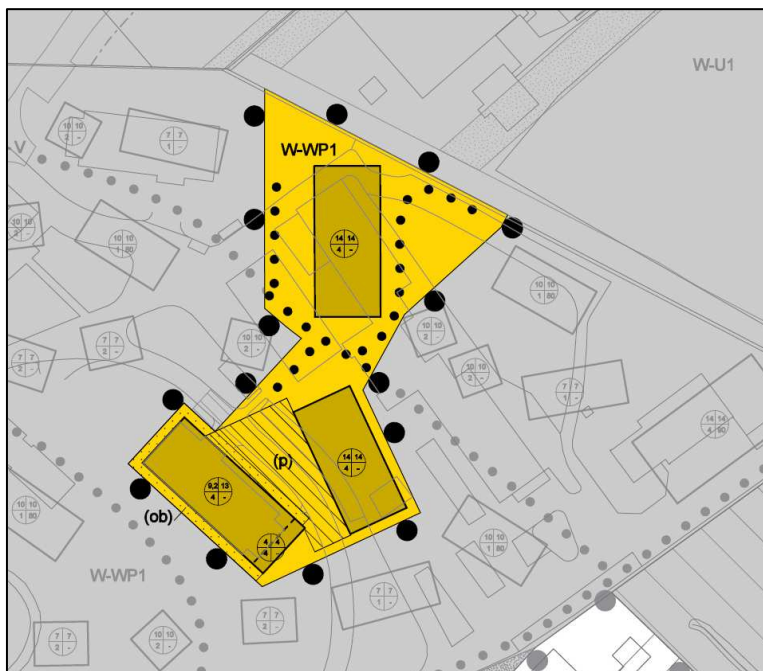
Het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 27 september 2007 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 13 mei 2008, kenmerk 1337603/1412907.

Binnen het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' vallen de wijzigingen in de bestemmingen: Wonen-Woonpark 1 (W-WP1), Wonen- Woonpark 2 (W-WP2), en Recreatie (R).

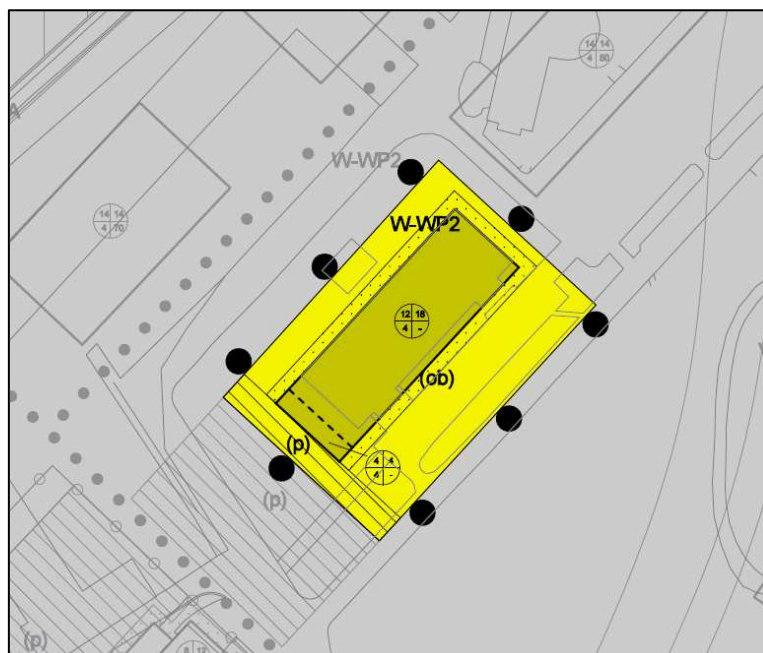
2 HET PLAN

2.1 Ligging en begrenzing van de plangebieden

De plangebieden waar de wijzigingen zich voordoen zijn gesitueerd binnen de bestemmingen Wonen-Woonpark 1 (W-WP1), Wonen-Woonpark 2 (W-WP2) en Recreatie (R).



Deelplankaart 1



Deelplankaart 2

Op bovenstaande afbeeldingen staan de grenzen van de plangebieden, zoals opgenomen in het voorliggend Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Stadhouderspark-Vught'.

2.2 De wijzigingen

De wijzigingen hebben betrekking op verschillende aspecten. Hierna wordt kort per wijziging aangegeven wat de wijziging inhoudt en welke aanpassing van het bestemmingsplan dit tot gevolg heeft.

Weg langs Essentterrein (deelgebied Parkbos).



Ontwerpwijziging

In de nabijheid van het Essentterrein is een extra ontsluitingsweg met aansluitend parkeerplaatsen noodzakelijk om een rij van 4 woningen te ontsluiten. Deze ontsluitingsweg is in het bestemmingsplan Stadhouderspark niet opgenomen op de plankaart.

Planaanpassing

Opnemen van de aanduiding 'indicatieve ontsluitingsweg' op de plankaart ter plaatse van de weg conform het DO openbare ruimte Stadhouderspark d.d. 18 juni 2008 (zie plankaart 1).

Verdiept parkeerterrein tussen gebouw B1 en X (deelgebied Parkbos)



Ontwerpwijziging

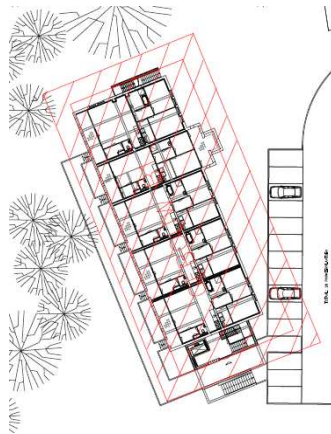
Het betreft het parkeerterrein gelegen tussen het bestaande gebouw B1 en het nieuw te bouwen appartementencomplex X.

Dit parkeerterrein is vergroot om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Daarnaast is het parkeerterrein anders gesitueerd tegen gebouw X in plaats van gebouw B1. Hierdoor ontstaat extra ruimtelijke kwaliteit doordat het geïntegreerd wordt met het gebouw X en het een landschappelijke inpassing met bomen krijgt. Daarnaast biedt het constructieve voordelen door de koppeling aan de nieuwbouw in plaats van de bestaande bouw. Door de andere situering ligt het parkeerterrein echter niet meer (geheel) binnen de aanduiding 'parkeervoorzieningen toegestaan'.

Planaanpassing

Vergroting en verschuiving van de aanduiding 'parkeervoorzieningen toegestaan' op plankaart ter plaatse van het bestaande gebouw B1 (zie plankaart 1).

Gebouw B1 (deelgebied Parkbos)



Ontwerpwijziging

In het uitgewerkte ontwerp voor gebouw B1 steekt de ondergrondse fietsenstalling maximaal tot 2,5m. buiten het bouwvlak en de daaromheen liggende 'ruimte beoogd voor ondergeschikte bouwdelen'. Het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling levert een verbetering van de woonomgeving op en voegt dus kwaliteit toe aan het plan. Dit is in strijd met de voorschriften voor ondergronds bouwen in het bestemmingsplan, die aangeven dat ondergronds bouwen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan.

Daarnaast is de goothoogte van gebouw B1 in de huidige situatie hoger dan waar eerder op de plankaart rekening mee gehouden is. De dwarskap van het entreeportaal heeft een goothoogte van minimaal 9,1 meter. Dit is in strijd met de goothoogte die is opgenomen op de plankaart.

Planaanpassing

Vergroting van het bouwvlak op de plankaart (zie plankaart 1), met aangepaste hoogteaanduiding ten opzichte van de hoofdbebouwing. De aanduiding 'ondergeschikte bouwdelen' is op de plankaart tevens gewijzigd. Op plankaart 1 wordt de maximaal toegestane goothoogte voor het hoofdgebouw gewijzigd in 9,2 meter.

Parkeerterrein appartementencomplex Onix (deelgebied Parkbos)



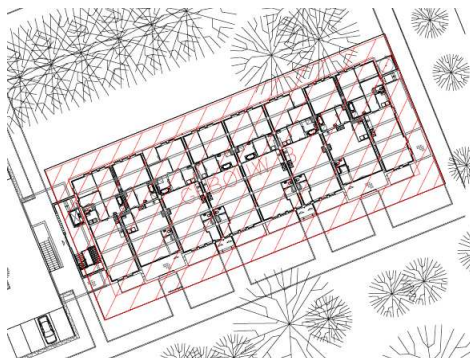
Ontwerpwijziging

Naast het appartementencomplex Onix is een extra ontsluitingsweg noodzakelijk ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening van het gebouw en ten behoeve van parkeerplaatsen langs de weg. Deze weg is nu niet opgenomen op plankaart van het bestemmingsplan Stadhouderspark. De parkeerplaatsen zijn nodig om aan de gewenste parkeernorm te voldoen.

Planaanpassing

Opnemen van de aanduiding 'indicatieve ontsluitingsweg' op de plankaart ter plaatse van de weg conform het DO openbare ruimte Stadhouderspark d.d. 18 juni 2008 (zie plankaart 1).

Gebouw B (deelgebied Kazerne)



Ontwerpwijziging

In het uitgewerkte ontwerp voor gebouw B1 steekt de ondergrondse fietsenstalling deels (tot +/- 6 meter) buiten het bouwvlak en de daaromheen liggende 'ruimte beoogd voor ondergeschikte bouwdelen'. Het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling levert een verbetering van de woonomgeving op en voegt dus kwaliteit toe aan het plan. Dit is in strijd met de voorschriften voor ondergronds bouwen in het bestemmingsplan, die aangeven dat ondergronds bouwen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan.

Planaanpassing

Het bouwvlak op plankaart wordt vergroot (zie plankaart 2), met aangepaste hoogte-aanduiding ten opzichte van de hoofdbebouwing. De aanduidingen 'ondergeschikte bouwdelen' en 'parkeervoorzieningen toegestaan' zijn op de plankaart tevens navenant gewijzigd.

Parkeerclusters (deelgebied Parkbos)

Ontwerpwijziging

Ten behoeve van het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen en gezien de beperkte fysieke ruimte als gevolg van alle te behouden bomen is het noodzakelijk om flexibiliteit in te bouwen door ook clusters van 2 of 3 met parkeerplaatsen aan te leggen. In het vigerende bestemmingsplan is een minimum opgenomen van 4 parkeerplaatsen per cluster.

Planaanpassing

In de voorschriften is de tekst aangepast zodat de parkeerclusters uit minimaal 2 in plaats van 4 parkeerplaatsen dienen te bestaan

UMTS-mast

Ontwerpwijziging

In het bestemmingsplan is het plaatsen van een UMTS-mast van het gewenste formaat niet mogelijk. Binnen de bestemming Recreatie is het wenselijk dit mogelijk te maken uit het oogpunt van mogelijke toekomstige verzoeken op dit vlak. Omdat de exacte plek nog niet bekend is kan er nog geen directe bouwtitel worden opgenomen.

Planaanpassing

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee binnen de bestemming recreatie een UMTS-mast geplaatst kan worden, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 225 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m.

3 PROCEDURES

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Bro voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Deze instanties hebben laten weten dat deze planherziening betrekking heeft op enkele ondergeschikte onderdelen en dat er zich daarbij geen strijdigheid voordoet met enig ruimtelijk belang. Op basis hiervan is geen reactie door de instanties ingezonden.

4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Conform het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De kosten van de voorgestelde wijzigingen beïnvloeden de financiële haalbaarheid van het totale plan niet.

De ontwikkeling van het Stadhouderspark resulteert, conform de hiervoor opgestelde grondexploitatieberekening, in een tenminste budgetneutraal saldo.