

bestemmingsplan
'3^e Partiële herziening
Stadhouderspark Vught'
gemeente Vught

status: vastgesteld
datum: 29 september 2011
projectnummer: 202040R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vigerend bestemmingsplan	2
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2 Het planvoornemen	5
2.1 De wijzigingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan	5
3 Sectorale en milieuhygiënische aspecten	18
3.1 Algemeen	18
4 Juridische opzet	19
4.1 Voorschriften	19
4.2 Plankaart	19
5 Haalbaarheid	20
5.1 Financiële haalbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	20
5.3 Conclusie	20
6 Procedure	21
6.1 De te volgen procedure	21
6.2 Kennisgeving voorbereiding	21
6.3 Watertoets	21
6.4 Vooroverleg	21
6.5 Ontwerp bestemmingsplan	24
6.6 Vaststelling	24

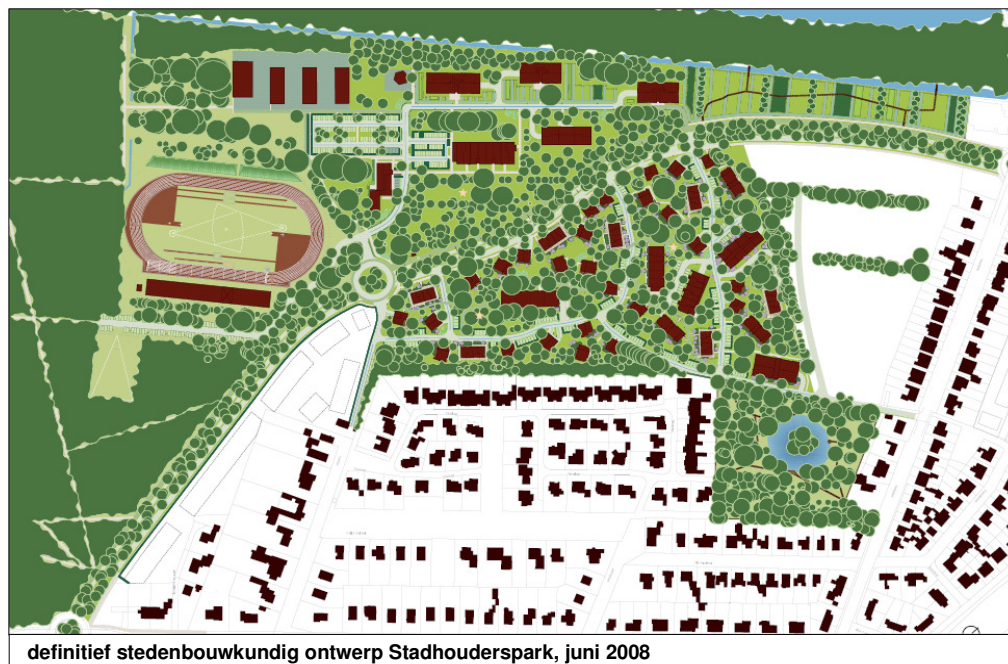
Bijlage

Bijlage 1: Kaart bouwvlakken met maatvoering overeenkomstig tabel pagina 7





toelichting



1 Inleiding

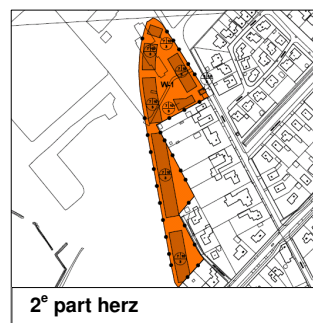
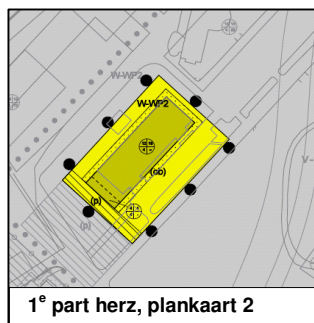
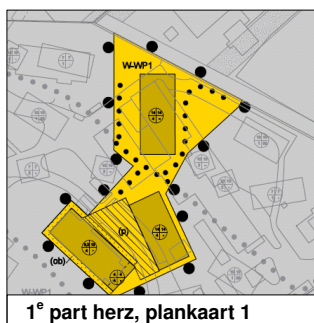
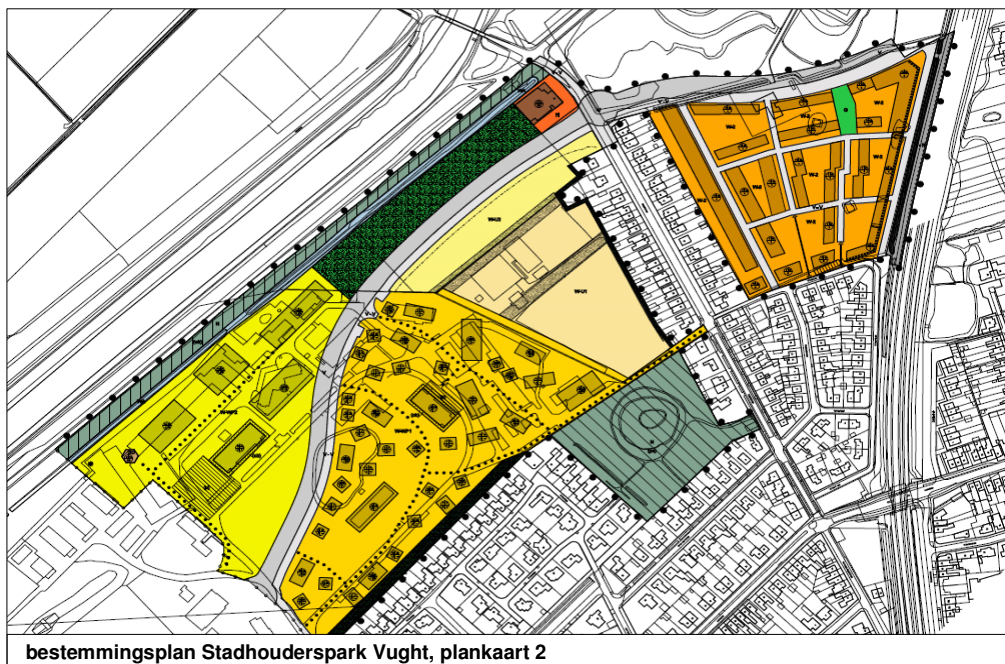
1.1 Aanleiding

In Vught Noord wordt de nieuwe woonwijk Stadhouderspark ontwikkeld op het terrein van de voormalige Frederik Hendrikkazerne, het voormalige sportveld van de Isabellakazerne en enkele tussengelegen particuliere gronden. De gebiedsontwikkeling bestaat uit circa 650 nieuwe woningen, de noordelijke ontsluitingsweg, een gezondheidscentrum en de nieuwe atletiekaccommodatie van Prins Hendrik.

Bij het opstellen van voorliggende partiële herziening is fase 1 van Stadhouderspark in uitvoering. Deze eerste fase betreft het gebied van de voormalige Frederik Hendrikkazerne waarop 65 huurwoningen en circa 240 koopwoningen zijn beoogd. Ook worden hier alle voorzieningen voor Stadhouderspark gebouwd. Bouwfonds is na een openbare aanbestedingsprocedure geselecteerd als marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van de koopwoningen in fase 1.

In fase 1 doen zich momenteel een aantal nieuwe ontwikkelingen voor die aanleiding geven om het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' op bepaalde delen te herzien. Dit komt met name voort uit een aantal wijzigingen die Bouwfonds voorstelt ten aanzien van de woningtypen in deelgebied Parkbos. Deze wijzigingen zijn grotendeels ingegeven vanuit de huidige vraag en situatie op de woningmarkt. De gemeente is bereid hieraan mee te werken omdat het niet aansluiten op de marktvraag leegstand in de hand werkt. Uiteraard stelt de gemeente wel de voorwaarde dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de gestelde (ruimtelijke) kwaliteitskaders voor zowel de woningen als de woonomgeving.





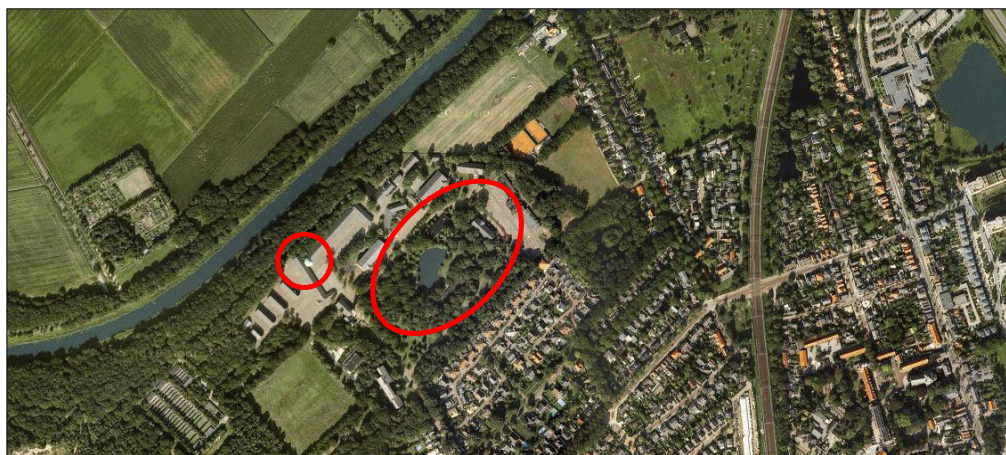
De voorliggende 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Stadhouderspark is de geëigende weg om de voorgestelde wijzigingen planologisch mogelijk te maken.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

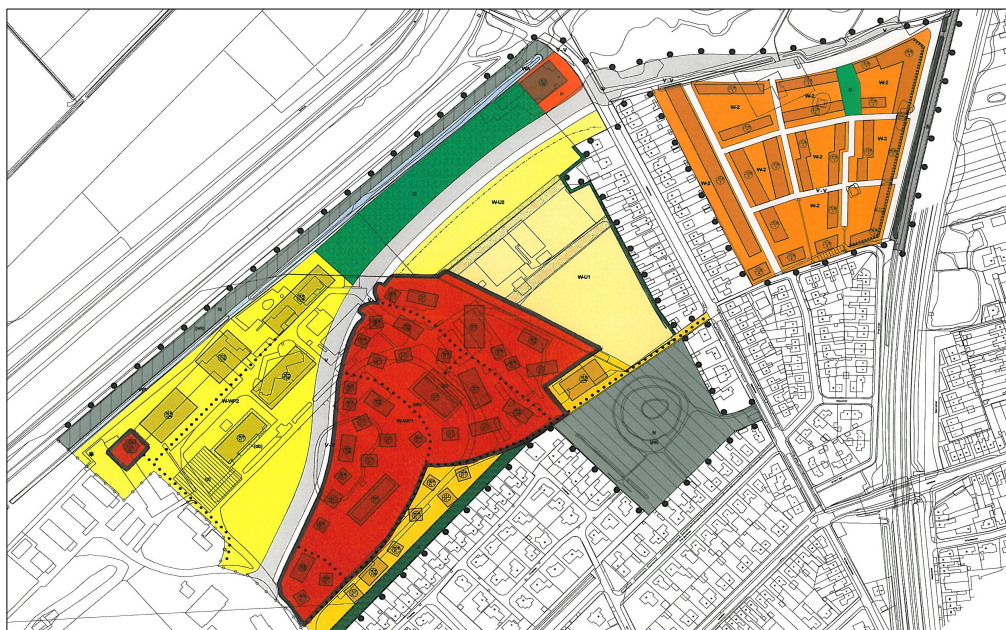
De planologische basis voor de totale gebiedsontwikkeling is vastgelegd in het op 27 september 2007 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught'. Met de uitspraak van de Raad van State op 11 november 2009 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden, uitgezonderd de bestemming 'Wonen 2' (fase 2) waarvoor inmiddels de procedure voor een herzieningsbesluit is doorlopen. De bestemming 'Wonen 2' is ongewijzigd gebleven en daarmee eveneens onherroepelijk.

Voorafgaand aan deze 3^e partiële herziening zijn er al twee partiële herzieningen voor bestemmingsplan Stadhouderspark opgesteld. Beiden zijn inmiddels onherroepelijk.





ligging plangebied



plangebied (rode gebieden)

Binnen het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' en beide partiële herzieningen vallen de wijzigingen uit voorliggende partiële herziening in de bestemmingen: Wonen- Woonpark 1 (W-WP1), Wonen- Woonpark 2 (W-WP2), Gemengde Doeleinden (GD), Maatschappelijk (M) en Recreatie (R).

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van de 3^e partiële herziening is gelegen ten noorden van de kern Vught. Voor de locatie Stadhouderspark is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de afronding van Vught in noordelijke richting. Deze locatie wordt aan de noordzijde begrenst door de omgeving van de Isabellakazerne, aan de oostzijde door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Boxtel/Tilburg en de Bosscheweg, aan de zuidoost- en zuidzijde door de bestaande



woongebieden en aan de west- en de noordwestzijde door de Vughtse Heide en het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen.

Het plangebied waar de wijzigingen zich voordoen maakt onderdeel uit van deze locatie en is gesitueerd binnen de bestemmingen Wonen-Woonpark 1 (W-WP1), Wonen- Woonpark 2 (W-WP2), Gemengde Doeleinden (GD), Maatschappelijk (M) en recreatie (R).

Op de afbeeldingen op de vorige pagina staan ligging en de grenzen van het plangebied aangegeven zoals deze zijn opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan '3e Partiële herziening Stadhouderspark Vught'.





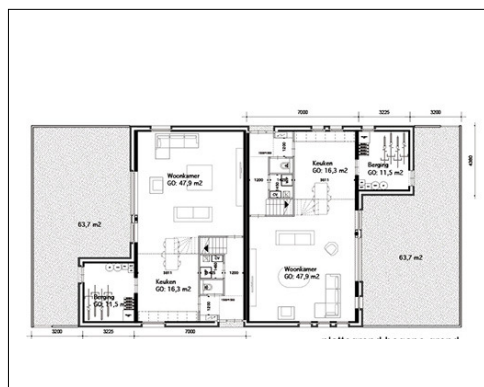
woningtype VYA vrijstaand



woningtype VYA vrijstaand (plattegrond)



woningtype D+vV geschakelde patio



woningtype D+vV gesch. patio (plattegrond)

2 Het planvoornemen

2.1 De wijzigingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan

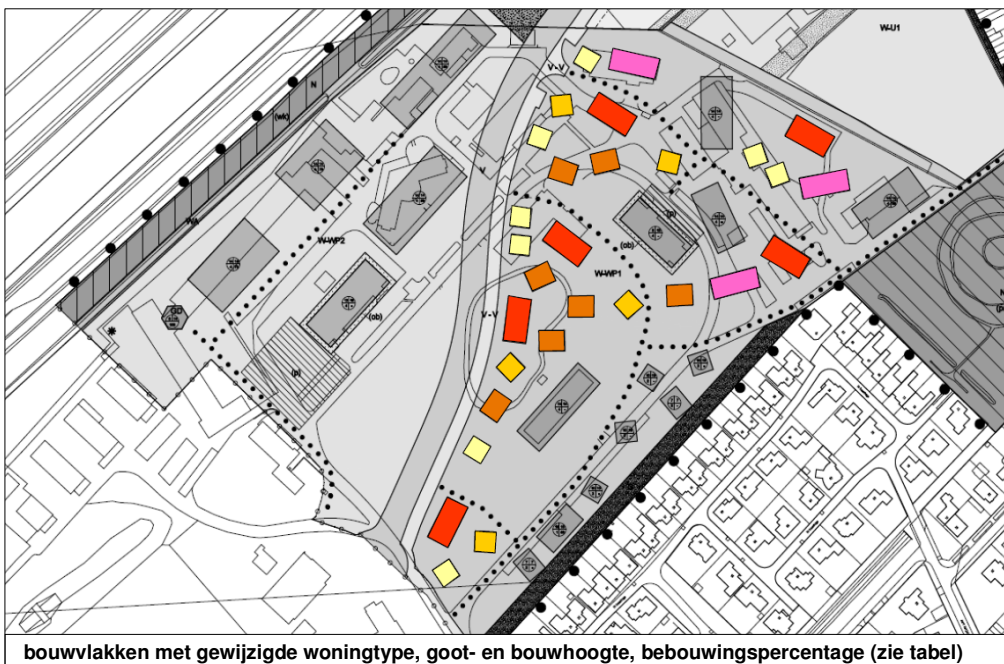
In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de voorgestelde wijzigingen en planoptimalisaties die de gemeente met voorliggende 3^e partiële herziening planologisch mogelijk wil maken. Voor een groot deel komen de wijzigingen voort uit een andere invulling en optimalisaties van de woningtypen in het deelgebied Parkbos door ontwikkelaar Bouwfonds.

2.1.1 Wijziging: aanpassen bestemmingsregeling ten behoeve van twee nieuwe woningtypen met (beperkte) tuin.

Ontwerpwijziging

Bouwfonds, de ontwikkelaar van alle koopwoningen voor Stadhouderspark fase 1, heeft naar aanleiding van enerzijds de huidige marktsituatie voor koopwoningen en anderzijds haar woonwensenonderzoek, een tweetal nieuwe woningtypen ontwikkeld voor het deelgebied Parkbos.





De afzet van de koopwoningen in Stadhouderspark blijft gezien de stilstand in de woningmarkt, net als elders in Nederland, beneden verwachting. Dit is voor Bouwfonds aanleiding geweest om de oorspronkelijk beoogde woningtypen nog eens kritisch te bekijken ten aanzien van de huidige woonwensen van consumenten. Daaruit bleek dat bepaalde typen woningen die in het deelgebied Parkbos beoogd waren met name vanwege het ontbreken van een tuin niet aansluiten bij de huidige marktvraag.

De twee nieuwe woningtypen zijn ontwikkeld in overleg met de gemeente Vught en supervisor Jos van Eldonk, die de oorspronkelijke kwaliteitseisen van Stadhouderspark bewaakt. Het betreft een vrijstaande woning van het type VYA en een geschakelde patio woning van het type Drost en Van Veen. De vrijstaande woning is beoogd op bouwvlakken waar eerder twee-onder-eenkapwoningen gepland stonden. Het nieuwe type tweekapper van Drost komt op bouwvlakken waar eerder vier-onder-eenkapwoningen beoogd waren. De nieuwe woningtypen zijn in het gehele deelgebied Parkbos beoogd, uitgezonderd de strook tussen de groenstrook Prinsenhage en de Amalia van Solmslaan. Deze strook is daarom ook niet bij het plangebied van deze partiële herziening betrokken.

In bovenstaande afbeelding in combinatie met de tabel op de volgende pagina is de nieuwe beoogde situatie ten opzichte van de vigerende situatie inzichtelijk gemaakt. Per situatie/bouwvlak zijn de wijzigingen aangegeven in relatie tot de vigerende situatie. Het betreft uitsluitend wijzigingen van de woningtypologie, de goot- en nokhoogte en het bebouwingspercentage in de aanduidingen op de plankaart. De bouwvlakken blijven qua oppervlakte in alle gevallen ongewijzigd.



	Vigerende situatie t.a.v. het bouwvlak:	Nieuwe situatie t.a.v. het bouwvlak
8 bouwvlakken, op de kaart in bovenstaande afbeelding aangeduid met de kleur lichtgeel	<i>Oorspronkelijk beoogd voor een 2 kapper van het type Onix.</i>	<i>In de nieuwe situatie is een vrijstaande woning van het type VYA beoogd.</i>
Oppervlakte	144m ²	geen wijzigingen
Goothoogte	10 meter	geen wijzigingen
Nokhoogte	10 meter	geen wijzigingen
Typologie	2 (halfopen)	3 (open)
Bebouwingspercentage	Geen	60%
5 bouwvlakken, op de kaart in bovenstaande afbeelding aangeduid met de kleur okergeel	<i>Oorspronkelijk beoogd voor een 2 kapper van het type VYA.</i>	<i>In de nieuwe situatie is een vrijstaande woning van het type VYA beoogd.</i>
Oppervlakte	156,25m ²	geen wijzigingen
Goothoogte	10 meter	geen wijzigingen
Nokhoogte	10 meter	geen wijzigingen
Typologie	2 (halfopen)	3 (open)
Bebouwingspercentage	Geen	60%
7 bouwvlakken, op de kaart in bovenstaande afbeelding aangeduid met de kleur oranje	<i>Oorspronkelijk beoogd voor een 2 kapper van het type D+vV.</i>	<i>In de nieuwe situatie is een vrijstaande woning van het type VYA beoogd.</i>
Oppervlakte	196,56m ²	geen wijzigingen
Goothoogte	7 meter	10 meter
Nokhoogte	7 meter	10 meter
Typologie	2 (halfopen)	3 (open)
Bebouwingspercentage	Geen	45%
6 bouwvlakken, op de kaart in bovenstaande afbeelding aangeduid met de kleur rood	<i>Oorspronkelijk beoogd voor een 4 kapper (rijenwoning) van het type VYA.</i>	<i>In de nieuwe situatie is een geschakelde patio woning van het type D+vV beoogd.</i>
Oppervlakte	379,84m ²	geen wijzigingen
Goothoogte	10 meter	geen wijzigingen
Nokhoogte	10 meter	geen wijzigingen
Typologie	1 (gesloten)	2 (halfopen)
Bebouwingspercentage	80%	70%



3 bouwvlakken, op de kaart in bovenstaande afbeelding aangeduid met de kleur roze	<i>Oorspronkelijk beoogd voor een 4 kapper (rijenwoning) van het type D+vV.</i>	<i>In de nieuwe situatie is een geschakelde patio woning van het type D+vV beoogd.</i>
Oppervlakte	367,92m ²	geen wijzigingen
Goothoogte	7 meter	10 meter
Nokhoogte	7 meter	10 meter
Typologie	1 (gesloten)	2 (halfopen)
Bebouwingspercentage	80%	70%

Het deelgebied Parkbos is in zijn geheel gelegen in de bestemming 'Wonen-Woonpark 1'. De huidige bestemmingsregeling dient aangepast te worden om de nieuwe woningtypen van Bouwfonds planologisch mogelijk te maken. Daar waar noodzakelijk is tevens het bouwvlak van een bebouwingspercentage voorzien, aangezien met de wijzigingen van het woningtype het bouwvlak niet volledig wordt bebouwd.

Omdat de nieuwe woningtypen van een (kleine) tuin dan wel patio zijn voorzien, dienen de doeleinden 'tuinen, erven en verhardingen' aan de bestemmingomschrijving van de bestemming 'Wonen-Woonpark 1' te worden toegevoegd. Daarbij moet middels de inrichtingsvoorschriften worden bepaald dat tuindoeleinden alleen zijn toegestaan in de onbebouwde gedeelten van bouwvlakken. Aangezien de typologie van de woningen verandert naar 'open bebouwing' bij een vrijstaande woning en 'halfopen bebouwing' bij de patio-woning, zal dit ook aangepast moeten worden in de bijbehorende aanduiding op de plankaart.

Om maximale flexibiliteit naar de marktvraag te behouden, wordt een wijzigingsbevoegdheid in de regels toegevoegd om indien gewenst alsnog de realisatie van een aantal 'oude' woningtypen mogelijk te maken. Daarbij gaat het om het mogelijk maken van de twee-onder-eenkapwoningen van de typen Onix en VYA. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid naar derden toe en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit kiest de gemeente er voor om dit niet rechtstreeks planologisch mogelijk te maken. Met het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden het bestemmingsplan wijzigen ten aanzien van de typologie van de woning in combinatie met de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage van de bouwvlakken van grondgebonden woningen.

Voor het mogelijk maken van aan- en bijbouwen in de tuinen van de nieuwe woningtypen wordt een afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels opgenomen. Deze keuze is gemaakt omdat aan- en bijbouwen vanuit de nieuwe Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) al in vergaande mate vergunningsvrij mogelijk zijn. Het bestemmingsplan kan daar geen beperkingen aan opleggen. De WABO stelt bij vergunningsvrij aan- en bijgebouwen als voorwaarde dat een afstand van minimaal 1 meter van de openbare ruimte moeten houden. Aangezien dit vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenste situaties kan opleveren, geeft de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels de mogelijkheid om tot aan de



perceelgrens met de openbare ruimte uit te bouwen. Dit houdt wel in dat er in dat geval een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

De wijzigingen als gevolg van de nieuwe woningtypen hebben consequenties voor de woningaantallen van Stadhouderspark. Deze worden voor deelgebied Parkbos in de basis naar beneden bijgesteld van 187 naar 149 stuks. Vanuit de rechtstreekse planologische regeling krijgt deelgebied Parkbos dus een lagere woningdichtheid. Echter gezien de wijzigingsbevoegdheid die is ingebouwd om op de 20 bouwvlakken voor vrijstaande woningen toch nog een 2 kapper te kunnen realiseren, kan het aantal uiteindelijk nog hoger uitkomen dan 149 tot een maximum van 169 woningen.

Concreet dient naar aanleiding van bovenstaande het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast te worden.

Planaanpassing 1:

Toevoegen van de doeleinden 'tuinen, erven en verhardingen' aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-Woonpark 1' (artikel 18.1, bestemmingsplan Stadhouderspark Vught).

Planaanpassing 2:

Toevoegen aan artikel 18.2.1. (Inrichtingsvoorschriften) van de bestemming Wonen-Woonpark 1 (W-WP1):

g. 'Tuinen, erven en verhardingen' mogen uitsluitend worden aangelegd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Buiten het bouwvlak mogen tuinen uitsluitend worden aangelegd onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 18.2.1 onder f (conform 3^e herziening). Hierbij moet 'gebouw' gelezen worden als 'tuinen, erven en verhardingen'.

Planaanpassing 3:

Aanpassing van de op de plankaart aangegeven aanduidingen binnen de bouwvlakken (woningtype, goot- en nokhoogte, bebouwingspercentage) voor bebouwing binnen de bestemming 'Wonen-Woonpark 1' ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwe woningtypen. Daar waar een nieuw type VYA Vrijstaand is beoogd wijzigt de aanduiding op de plankaart in het bouwvlak naar goothoogte 10, bouwhoogte 10, bebouwingstypologie 3 (open) en (afhankelijk van de oppervlakte) een bebouwingspercentage van 70% danwel 45%. Voor de geschakelde patio van het type D+vV wijzigt de bijbehorende aanduiding naar goothoogte 10, bouwhoogte 10, bebouwingstypologie 2 (half open) en een bebouwingspercentage van 70%.

Planaanpassing 4:

Aanpassing van het bepaalde in 18.2.3, onder a: dat erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2,20 m.



Planaanpassing 5:

Toevoegen van een subartikel aan artikel 18 met de volgende afwijkingsbevoegdheid van de bouwvoorschriften:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in 18.2.1, onder f voor zover betrekking hebbend op de zinsnede 'waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven' en van het bepaalde in 18.2.2, onder b voor zover betrekking hebbend op de zinsnede 'tenzij anders op de plankaart aangegeven' een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bebouwen van het aangegeven bouwvlak op de plankaart met een overschrijding van het bebouwingspercentage, met dien verstande, dat:

1. de hoogte van deze extra toegestane bebouwing niet meer mag bedragen dan 3,90 m;
2. deze extra toegestane bebouwing uitsluitend met een plat dak mag worden afgedekt
3. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

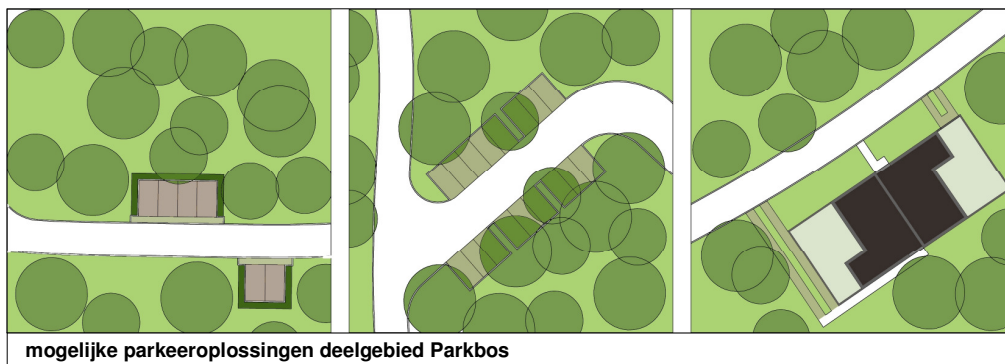
Planaanpassing 6:

Toevoegen van een subartikel aan artikel 18 met de volgende wijziging van de bouwvoorschriften:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bebouwingstypologie en het bebouwingspercentage voor de grondgebonden woningen in de bestemming W-WP 1 (18.2.2 onder a) zoals aangeduid op de plankaart te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een twee-onder-een-kap woning in plaats van een vrijstaande woning, met dien verstande dat:

1. bebouwingstypologie 3 open gewijzigd mag worden in bebouwingstypologie 2 half open;
2. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd overeenkomstig de toegestane goot- en nokhoogte;
3. deze wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar is, nadat ter plaatse een woning is gerealiseerd.





2.1.2 Wijziging: opstelplaats auto

Ontwerpwijziging

Daar waar ruimtelijke en verkeerstechnisch inpasbaar worden de nieuwe grondgebonden woningen in deelgebied Parkbos in de openbare ruimte voorzien van één (en in sommige gevallen twee) opstelplaats(en) voor een auto. Deze opstelplaats wordt direct aansluitend aan de woning c.q. het bouwvlak gesitueerd (zie rechter plaatje in bovenstaande afbeelding). Indien een woning ook een tweede opstelplaats krijgt komt deze aansluitend aan de eerste opstelplaats te liggen. Iedere opstelplaats biedt parkeerruimte voor maximaal één auto. De realisatie van de opstelplaatsen mag niet ten koste gaan van de aanwezige bomen en dient uitgevoerd te worden in een open verharding.

Planaanpassing 7:

Toevoegen van een subartikel e. aan artikel 18.2.1 (Inrichtingsvoorschriften):

Parkeervoorzieningen voor grondgebonden woningen mogen in principe aansluitend aan het bouwvlak worden aangelegd, waarbij per woning maximaal 2 opstelplaatsen mogen worden gerealiseerd in een open verharding. De opstelplaats moet ruimtelijk en verkeerstechnisch inpasbaar zijn en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van monumentale bomen en de aanwezige bomenstructuur, zoals aangegeven in de 'Bomeninventarisatie + VTA inspectie FH Kazerne' van de gemeente Vught (zie bijlage).





32 sociale koopappartementen Parkbos

2.1.3 Wijziging: aanpassen bouwvlak 32 sociale koopappartementen Parkbos (type Onix) ten behoeve van realisatie balkons

Ontwerpwijziging:

Voor de bouw van 32 sociale koopappartementen van het type Onix in deelgebied Parkbos is op 21 februari 2011 een omgevingsvergunning verleend. Het gebouw is gelegen in de bestemming 'Wonen-Woonpark 1' van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Stadhouderspark'. De balkons van dit appartementencomplex vallen buiten het daartoe aangewezen bouwvlak. Ook is het oppervlak van het totale gebouw groter dan het bouwvlak uit het bestemmingsplan. Het appartementencomplex is daarmee in strijd met de bouwvoorschriften uit het geldend bestemmingsplan. Om de appartementen planologisch mogelijk te maken heeft het college bij de procedure voor de omgevingsvergunning besloten om af te wijken van het bestemmingsplan op grond artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, eerste lid, onder a van bijlage II van het Bor. Voornaamste argument waarom het college aan deze afwijking heeft meegewerkt is dat het aanbrengen van de balkons bijdraagt aan een verbetering van de woonkwaliteit van de woningen. Met het aanbrengen van de balkons wordt ook vooruitgelopen op de al eerder aangekondigde wijziging van het bouwbesluit, waarmee de eerder vervallen verplichting tot het hebben van een buitenruimte bij een woning in ere wordt hersteld. Met deze partiële herziening wordt de bestemmingsplanregeling voor het betreffende bouwvlak geactualiseerd naar de (werkelijke) situatie waarvoor de vergunning is verleend.

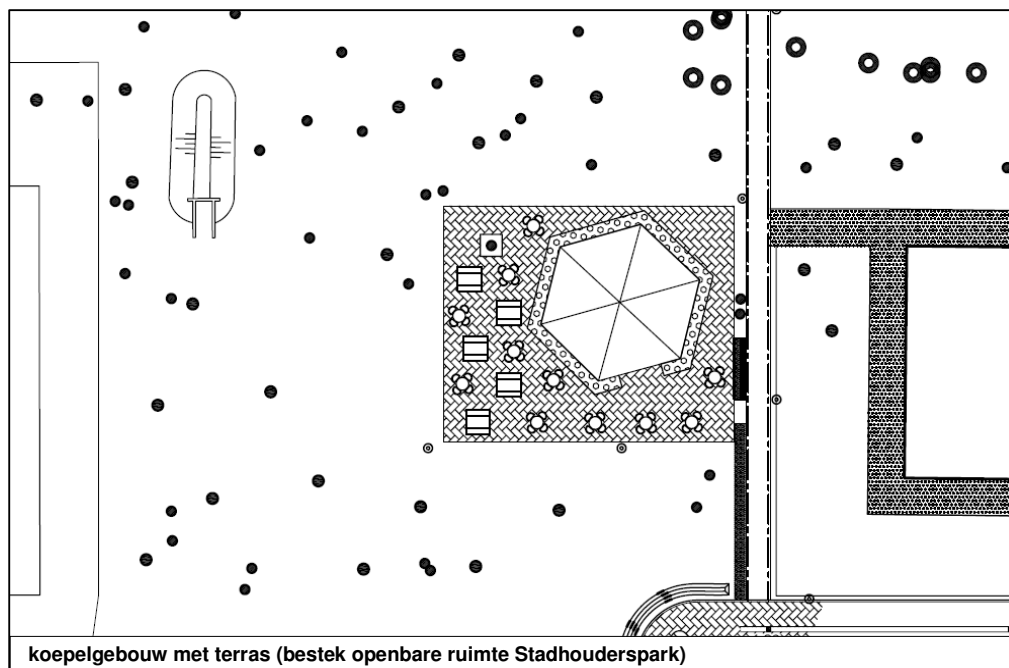
Planaanpassing 8:

Het bouwvlak aanpassen overeenkomstig het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en rondom het bouwvlak ter plaatse van de balkons de aanduiding 'ondergeschikte bouwdelen' toevoegen.

Planaanpassing 9:

'Balkons' toevoegen aan artikel 18.2.2. lid e. van de regels.





2.1.4 Wijziging: aanpassen regels en plankaart t.b.v. horecavoorziening in koepelgebouwtje en bijbehorend terras.

Ontwerpwijziging

Voor het koepelgebouwtje is inmiddels de nadrukkelijke verwachting dat dit gebouw een 'lichte' horecafunctie krijgt. In het bestemmingsplan Stadhouderspark is hiertoe reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om 'horeca categorie 2' mogelijk te maken. Nu er een duidelijke verwachting over het gebruik is, kan 'horeca categorie 2' rechtstreeks mogelijk worden gemaakt door het toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving.

Bij het koepelgebouwtje is tevens een terras voorzien. Dit terras is reeds opgenomen in het 'bestek openbare ruimte Stadhouderspark' van Breijn d.d. 16 oktober 2009. Om dit terras ook planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Gemengde Doeleinden' worden uitgebreid naar de omvang van het terras zoals opgenomen in de bestekstekening. Ter plaatse van het koepelgebouw dient vervolgens een bouwvlak te worden geprojecteerd, waarbij in de regels wordt toegevoegd dat bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen het daartoe aangewezen bouwvlak.

Planaanpassing 10:

Toevoegen van sub b aan artikel 5.1 (bestemmingsomschrijving) van de bestemming Gemengd (GD):

'horeca categorie 2, inclusief terras'.



Planaanpassing 11:

'Horeca, categorie 2' verwijderen uit sub a van artikel 5.3 (afwijking van de gebruiksvoorschriften) binnen de bestemming Gemengd (GD).

Planaanpassing 12:

Toevoegen van sub d. aan artikel 5.2.1. (gebouwen): 'Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd'.

Planaanpassing 13:

Toevoegen van een subartikel aan artikel 5 met de volgende bouwvoorschriften:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
2. de bouwhoogten van erf- en terreinafscherming, waaronder terrasschermen, mag niet meer bedragen dan 2,20 m;
3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Planaanpassing 14:

De bestemming gemengd (GD) vergroten overeenkomstig het vlak wat in het bestek van Breijn d.d. 16-10-09 is gereserveerd voor het koepelgebouw en bijbehorende terras.

2.1.5 Wijziging: rechtstreeks bestemmen parkeertaluds appartementen

Ontwerpwijziging

In de huidige bestemmingsregeling van de bestemmingen Wonen – Woonpark 1 en Wonen Woonpark 2 blijken de beoogde parkeertaluds voor de halfverdiepte parkeergarages onder de appartementencomplexen niet realiseerbaar. Dit wordt veroorzaakt doordat de taluds in de huidige regels niet verder dan 5 meter van het gebouw en binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In de praktijk blijkt dit niet haalbaar. Vandaar de noodzaak om de regeling voor ondergronds bouwen op dit punt aan te passen.

Planaanpassing 15:

Toevoegen van het volgende punt aan de regels voor ondergronds bouwen in de bestemmingen Wonen Woonpark 1 (W-WP 1) en Wonen Woonpark 2 (artikelen 18.2.4 en 19.2.5):

c. Voor het ondergronds bouwen van parkeertaluds/hellingbanen ten behoeve van de ontsluiting van ondergrondse parkeervoorzieningen (parkeerkelders) gelden de volgende bepalingen:

1. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van monumentale bomen en de aanwezige bomenstructuur, zoals aangegeven in de 'Bomeninventarisatie + VTA inspectie FH Kazerne' van de gemeente Vught (zie bijlage).

Het oorspronkelijk sub c wordt hernoemd tot sub d.



2.1.6 Wijziging: wijze van meten

Ontwerpwijziging

Met de komst van private tuintjes in deelgebied Parkbos door de eerder genoemde nieuwe woningtypen van Bouwfonds (zie 2.1.1.) ontstaat er ruimte om bouwwerken op het eigen perceel te realiseren. In de huidige wijze van meten wordt in het bestemmingsplan een bouwwerk (geen gebouw zijnde) niet tot het bebouwd oppervlak gerekend. Echter een bouwwerk zoals bijvoorbeeld een carport heeft dusdanig impact op het ruimtelijke beeld, dat het wel gewenst is om deze tot het bebouwd oppervlak te rekenen. Vandaar de noodzaak om de huidige bestemmingsplanregeling hierop aan te passen.

Planaanpassing 16

In artikel 2 (Wijze van meten cq. berekenen) daar waar onder de punten 'bebouwd oppervlak van een bouwperceel' en 'bebouwingspercentage' het woord 'gebouwen' genoemd staat dit vervangen door 'bouwwerken'.

2.1.7 Wijziging: ruimtebeslag kinderopvang in de bestemming recreatie

Ontwerpwijziging

De bestemming recreatie biedt de planologische ruimte voor de realisatie van een nieuwe atletiekbaan. In artikel 11.4 van de voorschriften/regels van deze bestemming zit een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van kinderopvang. Hier is als voorwaarde aan gekoppeld dat de oppervlakte ten behoeve van kinderopvang niet meer dan 40 m² mag bedragen.

Inmiddels is bekend dat er in het clubgebouw van de atletiekbaan buitenschoolse opvang (bso) komt. Deze gaat verzorgd worden door SKON Kinderopvang. Uit hun plannen blijkt dat de maximale oppervlakte van 40m² zoals bepaald in de wijzigingsbevoegdheid, niet voldoende is voor de buitenschoolse opvang zoals beoogd in het clubgebouw.

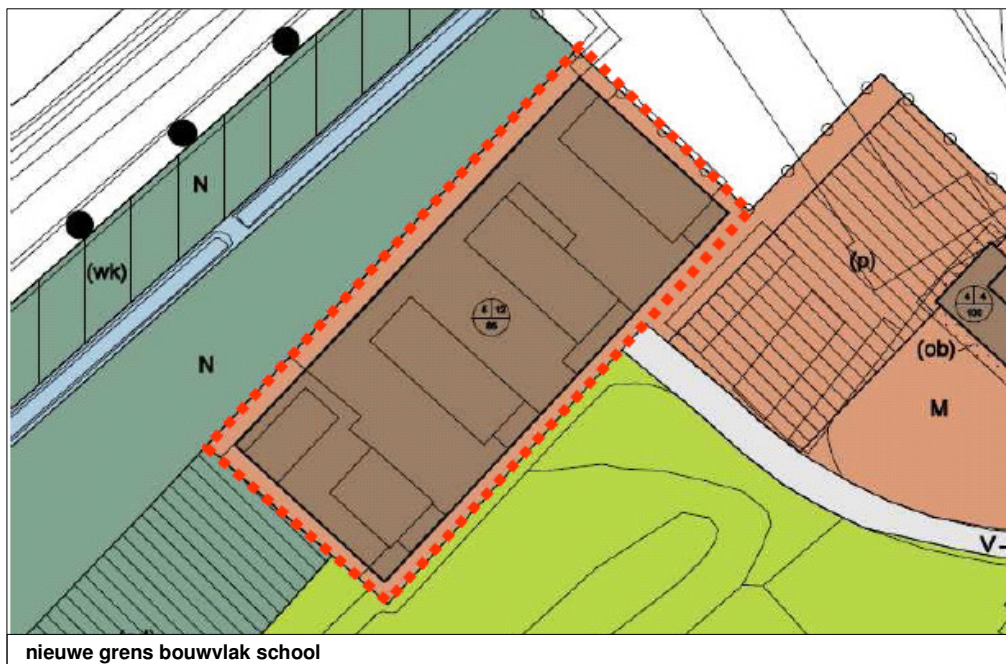
SKON gaat overigens ook zorgdragen voor enkele faciliteiten voor de beoogde cluster-voorziening voor basisonderwijs in Stadhouderspark, in de bestemming Maatschappelijk. Daarmee is voor de kinderopvang een goede samenhang tussen de locaties van de cluster-voorziening en de atletiekbaan geborgd. De bso op de atletiekbaan vormt zelfs een aanvulling en versterking op de cluster-voorziening.

Naar aanleiding van het bovenstaande wil de gemeente de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan laten vervallen en kinderopvang rechtstreeks planologisch mogelijk maken binnen de bestemming recreatie.

Planaanpassing 17

In lid 11.1 wordt onder sub f 'kinderopvang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegevoegd. Sub f t/m m wordt gewijzigd in sub g t/m n.





Planaanpassing 18

De aanhef van lid 11.4 wordt gewijzigd in: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van artikel 25 lid 1 juncto artikel 11.1 en het gebruik van de gronden ten behoeve van de voorzieningen in de vorm van medische doeleinden toestaan, onder de voorwaarden:

Planaanpassing 19

Sub a uit lid 11.4 vervalt. Sub b wordt daarmee sub a. In dit sublid komt tevens de tekst 'en/of kinderopvang' te vervallen.

Planaanpassing 20

Aan lid 11.4 wordt een nieuw sub b toegevoegd: Burgemeester en wethouders kunnen aan deze afwijking nadere voorwaarden stellen.

2.1.8 Wijziging bouwvlak school

Ontwerpwijziging

De nieuwe school in Stadhouderspark wordt beoogd op de locatie van de bestaande loodsen N, O en P. Op basis van het huidige programma van eisen voor de school blijkt dat er meer flexibiliteit nodig is ten aanzien van het daarvoor aangewezen bouwvlak in het bestemmingsplan. Daarom is het wenselijk om dit bouwvlak een paar meter op te rekken tot aan de grens van de bestemming 'Maatschappelijk' (zie bovenstaande afbeelding). Deze wens richt zich overigens puur op flexibiliteit in ruimte ten behoeve van de ontwerpvrijheid. Er is vanuit het programma van eisen geen behoefte aan een grotere bouwmassa. Daarom kan door de oprekking van het bouwvlak het bebouwingspercentage naar beneden worden bijgesteld van 85 % naar 80%.



Planaanpassing 21

Het bouwvlak wat beoogd is voor de school binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op de verbeelding te verruimen tot aan de bestemmingsgrens, overeenkomstig bovenstaande afbeelding. Het bijbehorende bebouwingspercentage in de aanduiding wijzigen van 85% naar 80%.



3 Sectorale en milieuhygiënische aspecten

3.1 Algemeen

De diverse sectorale c.q. milieuhygiënische aspecten op het gebied van geluid, bedrijvigheid, bodem, waterhuishouding, kabels, leidingen en overige belemmeringen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuur, archeologie en cultuurhistorie zijn reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' onderbouwd en indien nodig onderzocht.

In het kader van deze 3^e partiële herziening vinden er geen aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan plaats die consequenties hebben voor deze sectorale dan wel milieuhygiënische aspecten. Als gevolg van de gewijzigde woningtypen neemt het aantal woningen af, hetgeen een positief effect heeft op de betreffende sectorale en milieuhygiënische aspecten.

Op basis hiervan kan de conclusie getrokken worden dat er geen aanvullende (milieu)onderzoeken noodzakelijk zijn.



4 Juridische opzet

4.1 Voorschriften

De 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan, bestaat uit een toelichting alsmede uit de voorschriften en de bijbehorende plankaart. In de toelichting is aangegeven/onderbouwd wat de aanpassingen c.q. wijzigingen inhouden, alsmede tot welke aanpassingen dit leidt. De aanpassingen hebben zowel betrekking op de regels van het geldende bestemmingsplan (inclusief 1^e en 2^e partiële herziening) als op de plankaart.

In de voorschriften zijn deze aanpassingen c.q. wijzigingen verwerkt. In de herziening van de voorschriften is voor de betreffende artikelen aangegeven hoe de voorschriften herzien zijn ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' en de eerdere herzieningen op dit plan.

4.2 Plankaart

De nadere aanduiding van de gewijzigde bebouwingstypologie en bijbehorende maatvoering (goot-, nokhoogte en bebouwingspercentage) zijn op de plankaart aangepast. De onderliggende bestemming en bouwvlakken zijn ongewijzigd gebleven. Tevens is ten behoeve van het beoogde terras bij het koepelgebouw de bestemming gewijzigd. Beide plangebieden maken onderdeel uit van deze 3^e partiële herziening waarvoor de plankaart door middel van een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Stadhouderspark Vught is aangepast.

Deze aangepaste plankaart vormt samen met de voorschriften het juridische deel van deze partiële herziening.



5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een bestemmingsplan waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Tussen de gemeente Vught en de ontwikkelaar Bouwfonds is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn nadere afspraken tussen beiden partijen gemaakt met betrekking tot de kosten en opbrengsten voor de realisering van onderhavig plan. Op basis hiervan kan voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (inclusief 1^o, 2^o en 3^o partiële herziening) worden gesteld dat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd, waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de aanpassing c.q. bijstellen van het bestemmingsplan 'Stadshouderspark Vught' op een aantal punten als gevolg van de huidige vraag en situatie op de woningmarkt. Deze aanpassingen hebben met name betrekking op de wijziging van een tweetal woningtypen. Dit heeft geen structurele en ruimtelijke consequenties voor de totale planopzet. Het aantal woningen neemt zelfs af en de bouwvlakken blijven ongewijzigd.

Aangezien de aanpassingen ruimtelijk gezien geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plan, mag aangenomen worden dat tegen deze 3^o partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stadshouderspark Vught' geen overwegende bezwaren bestaan. Deze partiële herziening wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.3 Conclusie

De aanpassingen zullen gezien het bovenstaande naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Deze partiële herziening is, na afweging van de verschillende belangen, aanvaardbaar en waarborgt de beoogde ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Het plan is derhalve uitvoerbaar.



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

De 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets)..
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van deze 3^e partiële herziening. Hierbij is aangegeven dat deze herziening het geldende bestemmingsplan (inclusief 1^e en 2^e partiële herziening) op een aantal punten aanpast als gevolg van de huidige vraag en situatie op de woningmarkt.

6.3 Watertoets

Met het Waterschap De Dommel vindt vooroverleg plaats. De beoogde waterhuishoudkundige situatie uit het geldende bestemmingsplan blijft nagenoeg ongewijzigd. Als gevolg van de wijziging van een tweetal woningtypen neemt het verhard oppervlak zelfs af en zullen er minder woningen gerealiseerd worden. De beoogde opstelplaatsen/parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen zullen uitgevoerd worden in een open verharding zodat het water ter plaatse kan blijven infiltreren in de bodem.

6.4 Vooroverleg

Het ontwerp van de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Bro voor vooroverleg verzonden naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. Door zowel de provincie als het waterschap is aangegeven dat de herziening van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie en het waterschap zijn hierna integraal opgenomen.



Provincie Noord-Brabant

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

28 FEB. 2011
PB

Het college van burgemeester en
wethouders van Vught
Postbus 10100
2560 GA VUGHT

VERZONDEN 25 FEB. 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan '3e partiële herziening
bestemmingsplan Stadhouderspark Vught'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp bestemmingsplan '3e partiële herziening bestemmingsplan
Stadhouderspark Vught'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid
relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan 3e partiële herziening
Stadhouderspark geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

Datum

24 februari 2011

Ons kenmerk

C2015140/2415209

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H.M.J. van Oudheusden-
Geeraets

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

(073) 680 86 96

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

HvOudheusden@brabant.nl

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



Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 1

vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant





GEMEENTE VUGHT

Westprent

actr: 18 FEB. 2011

Post in 2011: 16 kopie

Gemeente Vught
De heer J. van Engelen
Postbus 10.100
5260 GA VUGHT

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 16 februari 2011 behandeld door : Edwin Verhees
ons kenmerk : U3684 doorkiesnummer : (0411) 661 060
uw kenmerk : mail 9 februari 2011 e-mail adres : everhees@dommel.nl
onderwerp : 3^e partiële bijlagen : -
herziening VOBP verzonden : -
Stadhouderspark te Vught

17 FEB. 2011

Beste heer Van Engelen,

Op 2 februari hebben wij van u een voorontwerpbestemmingsplan 3^e partiële herziening Stadhouderspark Vught ontvangen. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik stem in met de voorliggende partiële herziening.

De aanpassing van de woningtypes en de parkeervoorzieningen hebben geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee heb voorzien van een duidelijke reactie. Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Edwin Verhees van het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij via telefoonnummer (0411) 661 060.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel


Edwin van der Schoot
procesmanager Externe planvorming

Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij
Mijlstraat 39b
5281 LJ Boxtel
Telefoon (0411) 661 060
Fax (0411) 661 061

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 1

vooroverlegreactie waterschap De Dommel



6.5 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel zijn ambtshalve nog enkele wijzigingen van ondergeschikte betekenis doorgevoerd.

6.6 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 29 september 2011 door de raad vastgesteld. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij de vaststelling nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, derhalve is het gewijzigd vastgesteld.



