

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM VUGHT E.O.

RUIMTE

Afdeling	RUIMTE
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr W. Croonen
Datum	30 januari 2012
Status	Ontwerp

bestemmingsplan
Centrum Vught e.o.
gemeente Vught

status: ontwerp
datum: 30 januari 2012
projectnummer: 201010
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

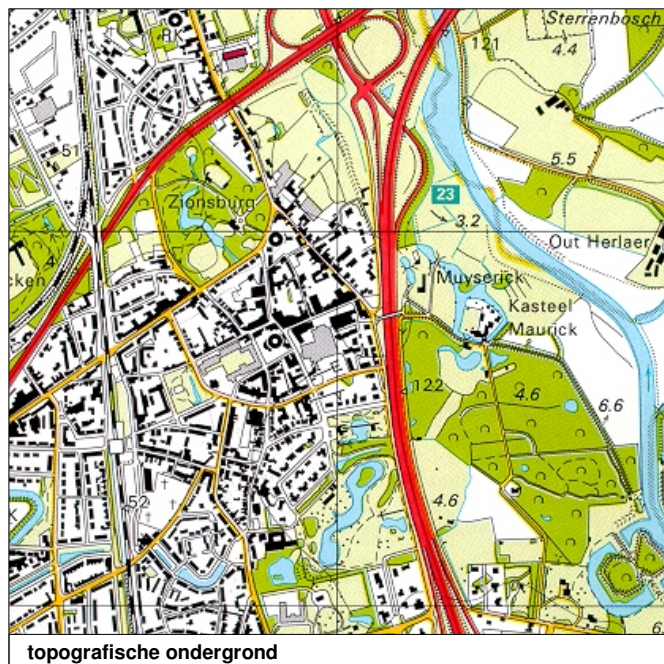
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Overzicht van geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Juridische planvorm.	5
2	Beleidskaders van Rijk, provincie en regio en gemeente	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Beleidskader rijk	7
2.3	Beleidskader provincie en regio.	11
2.4	Beleidskader gemeente	17
3.	Huidige situatie	32
3.1	Historische analyse: structuren en clusters	32
3.2	Historische inrichting, ontstaan en ontwikkeling	33
3.3	Structuren: bestaande situaties.	36
4	Toekomstige situatie	48
4.1	Functies per deelgebied.	48
4.2	Ontwikkelingen per functie	49
5	Ontwikkelingslocaties	55
5.1	Inleiding	55
5.3	Taalstraat/Torenstraat	56
5.4	Taalstraat 78-82	56
5.5	Voormalige tuinbouwwakschool, Irenelaan	58
5.6	Reeburgmavo	59
5.7	Zionsburg	59
5.8	Petruskerk, Vugths Museum en bibliotheek	60
5.9	Extra beslispunt naar aanleiding van de Discussienota en uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2010-2013.	61
6	Sectorale aspecten	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Water	62
6.3	Geluid	69
6.4	Bodem	77
6.5	Lucht	79
6.6	Externe veiligheid	81
6.7	Bedrijvigheid	84
6.8	Archeologie	86



6.9	Flora en fauna	88
6.10	Overige zones	90
7	Toelichting op de regels	92
7.1	Algemeen	92
7.2	Uitgangspunten	92
7.3	Bestemmingen	96
7.4	Algemene regels	102
7.5	Overgangs- en slotregels	103
8	Haalbaarheid	104
8.1	Financiële haalbaarheid	104
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid.	106
9	Procedure	107
9.1	De te volgen procedure	107
9.2	Het overleg met diensten van Rijk en provincie	107
9.3	Uitkomsten vooroverleg	107
9.4	Inspraak	119
9.5	Vaststelling	121
	Bijlage 1: overzicht vigerende bestemmingsplannen	195
	Bijlage 2: bouwtitels en wijzigingsbevoegdheden.	197
	Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing Taalstraat/Torenstraat	201



TOELICHTING



1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan

1.1.1 Verouderde bestemmingsplannen

De gemeente Vught heeft veel verouderde bestemmingsplannen. In het kader van de Grootsschalige Bestemmingsplanherziening herzielt de gemeente de geldende bestemmingsplannen voor het gebied binnen de bebouwde kom, dus ook voor het centrum. Binnen het plangebied Centrum Vught e.o. bestaat een grote verscheidenheid aan geldende bestemmingsplannen. Dat zijn er liefst 23! Het oudste plan dateert van 1953 (Plan I in Onderdelen); het jongste van 1995 (bestemmingsplan De Gent). Al die plannen hebben een verschillende systematiek. Eén bestemmingsplan voor het hele centrum vergroot de herkenbaarheid, rechtsgelijkheid, uniformiteit en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan.

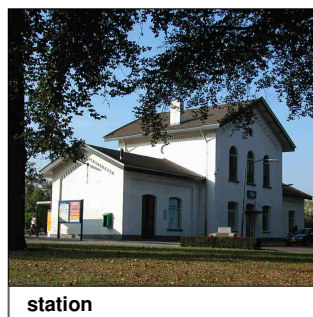




Raadhuis



Maurick



station

1.121 Ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen

Vooruit lopend op de algehele actualisering van het bestemmingsplan voor het centrum heeft de gemeenteraad van Vught in december 2006 de bestemmingsplannen Vught Centrum, deelplangebieden Oost en West vastgesteld. In deze bestemmingsplannen is de centrumontwikkeling van Vught planologisch-juridisch vastgelegd. De ruimtelijke gevolgen van deze plannen, strekken zich uit buiten de grenzen van het plangebied.

In aanvulling op deze bestemmingsplannen is om die reden een structuurvisie voor het centrum van Vught (plangebied) opgesteld. Belangrijkste uitgangspunten uit deze visie voor het centrum zijn:

- Binnen het kernwinkelgebied wil de gemeente Vught de detailhandel concentreren. Dat heeft gevolgen voor de detailhandel elders.
- De horeca concentreert zich aan de noordzijde van het Marktveld.
- Accommodaties voor welzijnsvoorzieningen zijn verspreid over de hele gemeente. Een keuze dient te worden gemaakt tussen handhaving van de status quo of concentratie van die voorzieningen.

1.1.2 Sterke wisseling van functies

Het centrum van een stad of dorp kenmerkt zich door een sterke wisseling van functies. Het centrum heeft een eigen dynamiek. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op die wisseling van functies te kunnen inspelen, zonder de onderlinge samenhang uit het oog te verliezen. Bijvoorbeeld door een meer algemene bestemming 'Centrum'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

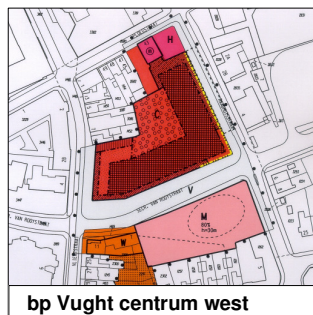
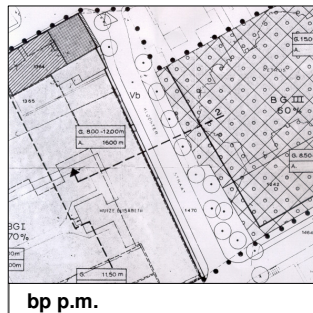
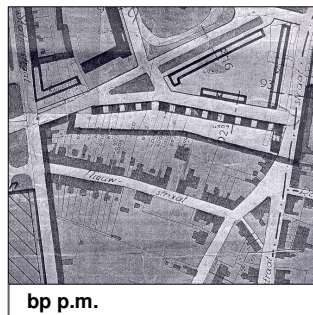
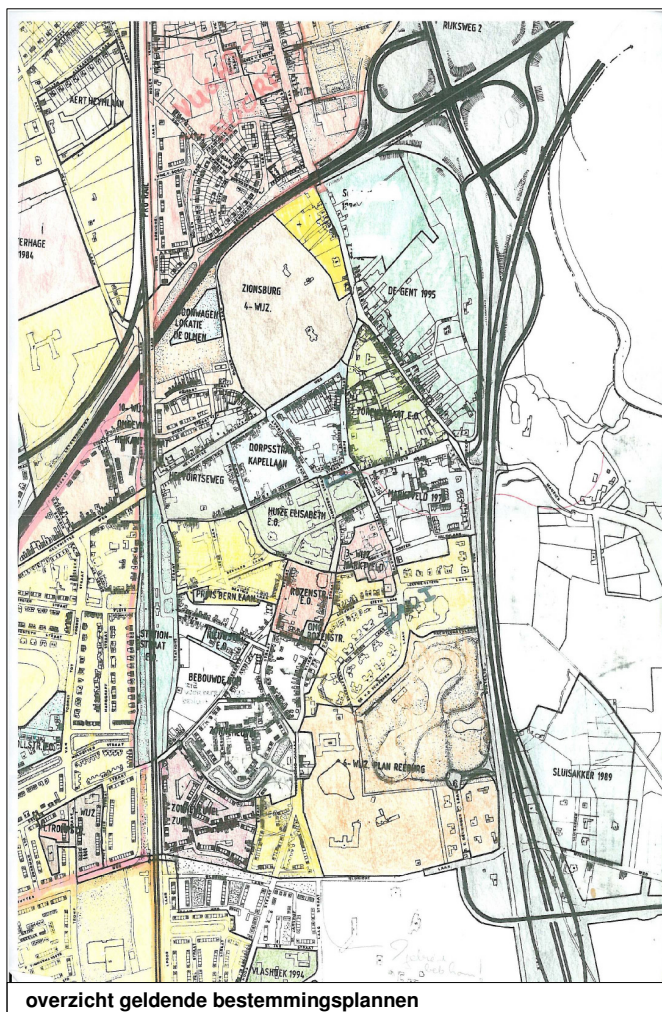
Het plangebied Centrum Vught e.o. wordt begrensd door de spoorlijn Eindhoven 's-Hertogenbosch, de rijksweg N65, de rijksweg A2 en de Glorieuxlaan.

Voor bestemmingsplannen vormt het hart van de omliggende wegen tevens de plangrens. De NS en Rijkswaterstaat hebben echter aangegeven, dat zij de voorkeur geven aan het opnemen van hun eigendom in één bestemmingsplan. Met dit verzoek is in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. rekening gehouden.

Concreet houdt dit in dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven in dit bestemmingsplan is opgenomen. De Rijkswegen N65 en A2 maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.





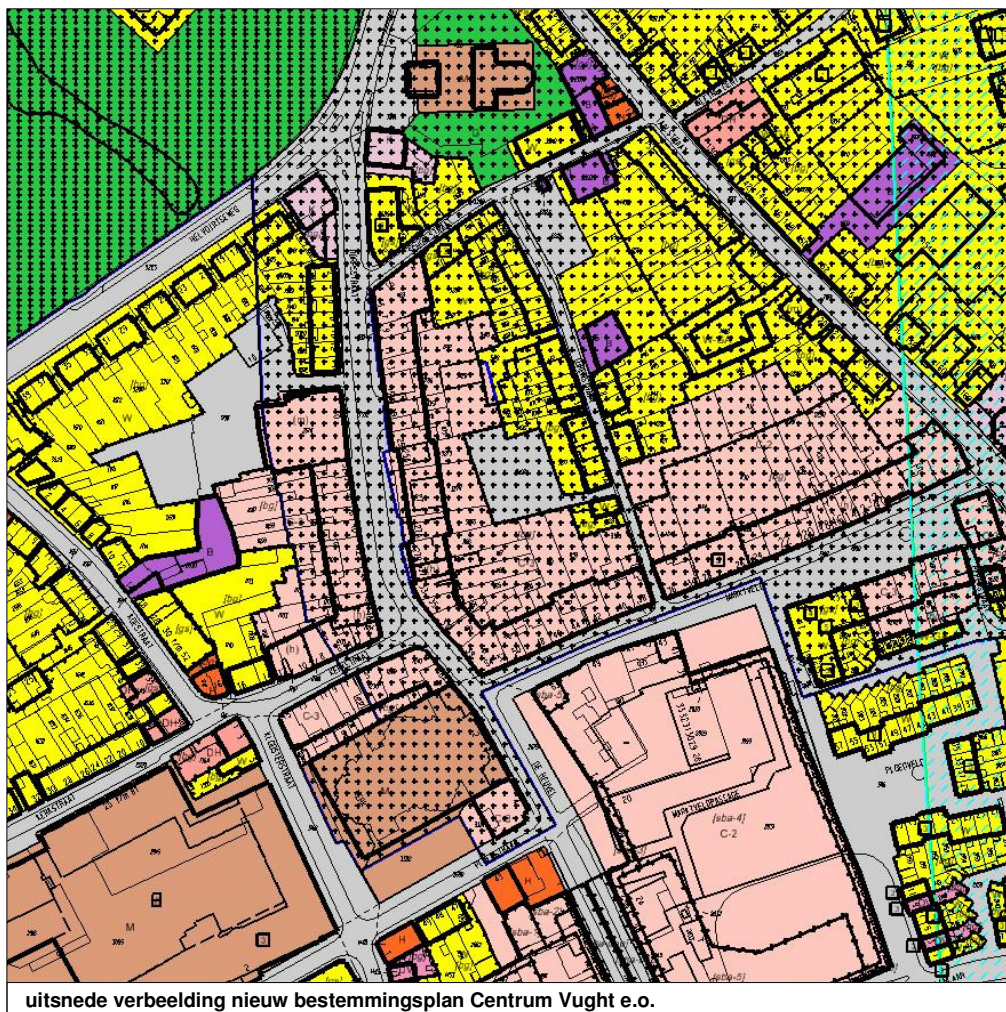


1.3 Overzicht van geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Centrum Vught e.o. 20 verschillende bestemmingsplannen. Een overzicht van deze bestemmingsplannen is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Daarnaast zijn in de loop der tijd vrijstellings- en wijzigingsprocedures gevoerd, waardoor geanticipeerd is op het nieuwe bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is met deze anticipatieprocedures rekening gehouden.

Voor een gedeelte van het centrum van Vught zijn door de gemeenteraad afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld: de deelplannen Centrum Oost en West. Deze bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk en worden één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. overgenomen.





Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is het zevende in de reeks van bestemmingsplannen die in het kader van de Grootchalige Bestemmingsplanherziening voor de bebouwde kom zijn opgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen, na inwerkingtreding, rechtstreeks bouwvergunningen worden verleend en zo nodig binnenplanse ontfengings- of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast.

1.4 Juridische planvorm.

Het plangebied kan overwegend worden gekenschetst als een beheersgebied, echter met de nodige dynamiek, met name voor de ontwikkelingsgebieden Oost en West (Centrum 1 en 2) en het aanloopgebied (Centrum 3), en met:

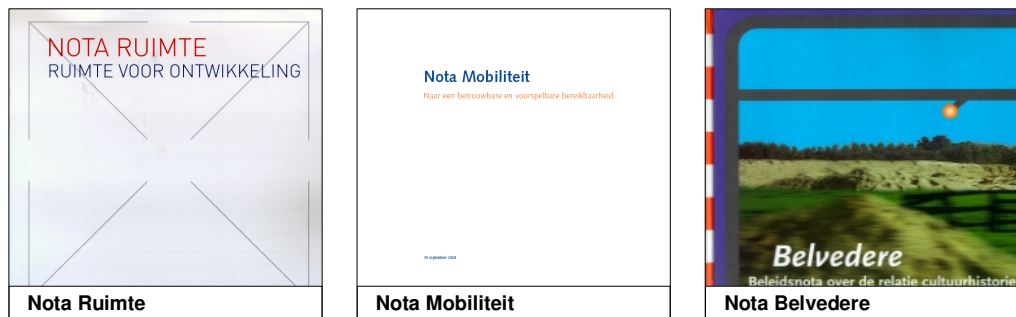
- vigerende mogelijkheden, welke gerespecteerd worden in dit bestemmingsplan
- ontwikkelingsmogelijkheden, die geregeld zijn in een ander bestemmingsplan of projectbesluit en die één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. kunnen worden overgenomen, of
- ontwikkelingsmogelijkheden, die momenteel in voorbereiding zijn en waarvan de planvorming definitief is worden rechtstreeks geregeld of



- ontwikkelingsmogelijkheden, die momenteel in voorbereiding zijn en waarvan de planvorming nog niet definitief is worden door middel van een uitwerkingsbevoegdheid geregeld of
- ontwikkelingsmogelijkheden die nog te prematuur zijn, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd en binnenplanse wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen.

Het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de vergroting van de herkenbaarheid, rechtsgelijkheid en hanteerbaarheid van het bestemmingplankader.





2 Beleidskaders van Rijk, provincie en regio en gemeente

2.1 Inleiding

De ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied wordt primair bepaald door de plannen en beleidsdoelstellingen van de overheden. Hierna worden kort de relevante plannen toegelicht, achtereenvolgens op:

- rijksniveau;
- provinciaal en regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.2 Beleidskader rijk

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsnota's van belang:

- Nota Ruimte;
- Nota Mobiliteit;
- Nota Belvedere;
- het Verdrag van Malta.

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Naast de Nota Ruimte zijn de Nota Mobiliteit, de Nota Belvedere, het Verdrag van Malta en de Natura 2000-richtlijnen van invloed op het op te nemen beleid in een bestemmingsplan.

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.



De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf verder beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Voor de bebouwde kom van Vught en voor het plangebied Centrum Vught e.o. is specifiek de eerste pijler van de bovengenoemde pijlers van belang. Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de fysieke ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Dit betekent voor het plangebied Vught centrum e.o.:

- ruimte bieden voor ontwikkeling en kwalitatieve verbetering van het centrum van Vught;
- ontwikkeling van het voorzieningenniveau afgestemd op het schaalniveau van Vught;
- bescherming van bestaand woongebied, met bewaking van bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- bescherming van de aanwezige parken/landgoederen.

Conclusie: het plan voor ontwikkeling en beheer van het plangebied Vught centrum e.o. past binnen de hoofdlijnen van beleid volgens de Nota Ruimte.

2.2.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.



Een bestemmingsplan is een juridisch product en geeft aan welke gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig zijn. Onderwerpen zoals:

- de verkeers- en vervoersontwikkeling in de gemeente Vught;
- het ontwerpen van een wandel- en fietsstructuur in de gemeente Vught;
- het nemen van concrete verkeersmaatregelen;
- het stellen van prioriteiten ten behoeve van onderscheiden categorieën van verkeersdeelnemers en
- verkeersveiligheidsbeleid,

hebben hun basis in een afzonderlijk beleidsdocument: het Verkeers- en Vervoersplan gemeente Vught 2009-2015 (vastgesteld d.d. 29 juni 2008). Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. biedt voor verwezenlijking van het Verkeers- en Vervoersplan de noodzakelijke fysieke ruimte.

Conclusie: het bestemmingsplan Vught centrum e.o. biedt de fysieke ruimte voor verwezenlijking van de hoofdlijnen van beleid volgens het Verkeers- en Vervoersplan gemeente Vught 2009-2015. De hoofdlijnen van de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest bij de opstelling van het Verkeers- en vervoersplan.

2.2.3 Nota Belvedere

De Nota Belvedere is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat.

De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De overheid erkent daarmee dat cultuurhistorie een inspiratiebron kan zijn voor (landschaps)architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed wordt versterkt. Erkend wordt dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat. Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpgegevens en ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokale belang is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant van betekenis (zie Beleidskader provincie). Van lokale betekenis binnen Vught is de aanwezigheid van landgoederen binnen het gemeentelijk grondgebied. Deze landgoederen zijn ontstaan langs de 'benen' vanaf de driesprong bij de Lambertustoren richting Boxtel en Helvoirt. Meer dan dertig landgoederen bepaalden lange tijd het aanzien van Vught. In eerste aanleg bevonden de landgoederen zich in en



om de dorpskern. Voor het plangebied zijn voormalige landgoederen (Zionsburg, Reeburg, Grote Gent, Leeuwenstein) binnen het plangebied van belang. De landgoederen met hun structuren en eigendomsverhoudingen zijn tot op de dag van vandaag bepalend geweest voor de ontwikkeling van Vught.

Conclusie: voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden geldt het algemene beleid: behoud door ontwikkeling. De landschappelijke dragers binnen het plangebied krijgen in het bestemmingsplan een adequate beschermingsregeling.

2.2.4 Verdrag van Malta

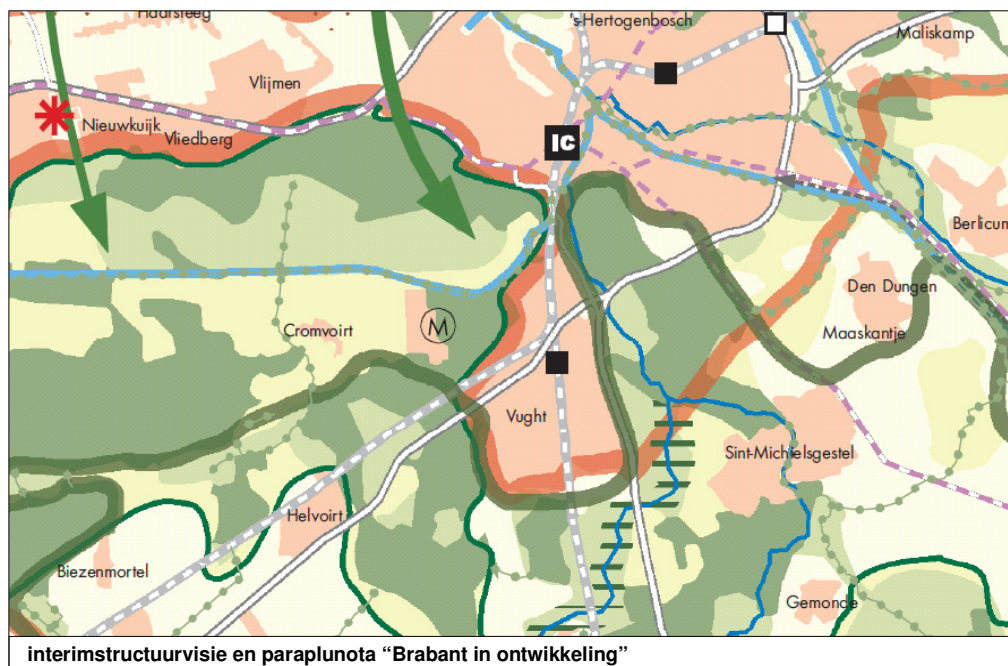
Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Malta of het Verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

De gemeente Vught houdt er, gelet op de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen, rekening mee dat in bepaalde terreinen eventueel nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen zich voordoen kan verder worden ingezoomd op de eventueel aanwezige waarden (aanvullend onderzoek).

Conclusie: hoewel in het plangebied op basis van globale inventarisatie geen archeologische waarden of indicatieve archeologische waarden te verwachten zijn, houdt de gemeente Vught rekening met bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem, bijvoorbeeld door aanvullend archeologisch onderzoek te vragen bij nieuwe ontwikkelingen om bouw- of aanlegvergunning.





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.

Met deze lagen houdt de gemeente Vught rekening door water en structurerend groen in beeld te brengen.

De lagenbenadering vraagt nadrukkelijk aandacht 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 in de regels van dit bestemmingsplan door in bouwmogelijkheden in de hoogte, in de bebouwingsoppervlakte of in bouwen onder de grond.

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (deels betiteld als Regionale Natuur- en Landschapseenheid; RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant. Het plangebied Vught Centrum e.o. grenst aan de oostzijde direct aan het buitengebied. De uitlooptmogelijkheden zijn hier zeker aanwezig maar slechts bereikbaar via een voetgangersbrug over de A2 vanuit het centrum. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een RLNE gebied.

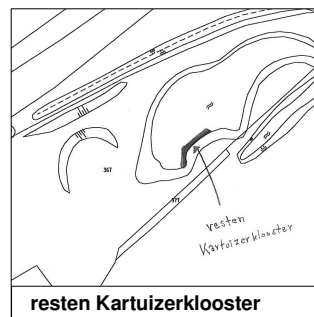
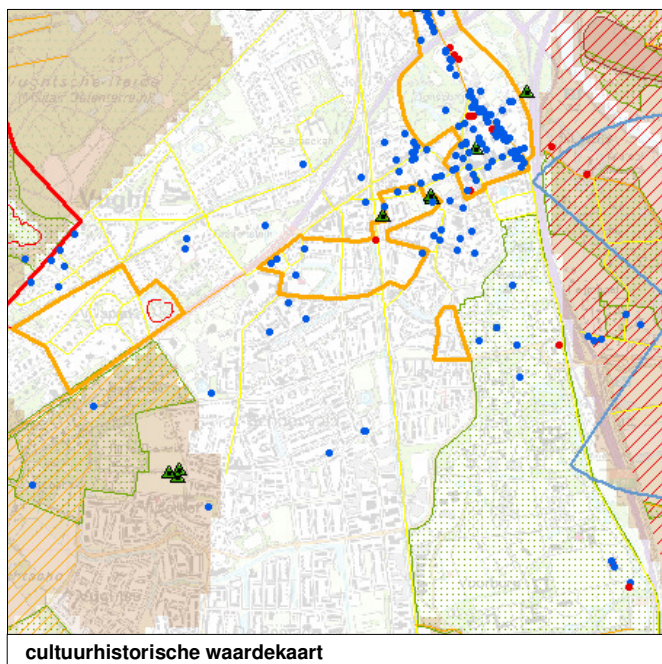
Conclusie: het plan voor ontwikkeling en beheer van het plangebied Centrum Vught e.o. past binnen het beleid van de interimstructuurvisie en de paraplunota "Brabant in ontwikkeling".

2.3.2 De cultuurhistorische waardekaart

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische waardekaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn.

Op de provinciale cultuurhistorische waardekaart is het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied tevens aangewezen als gebied met een hoge waarde vanuit historische stedenbouw. In dit gebied bevinden zich veel monumenten en Monumenten Inventarisatie Projecten (MIP's). Dat zijn onroerende zaken van cultuurhistorisch belang die naar voren zijn gekomen tijdens provinciaal onderzoek in het kader van het Monumenten Inventarisatie Projectplangebied. Het Reeburgpark is aangewezen als "historisch groen". De omgeving van het station, de begraafplaats aan de St. Elisabethstraat en de woningbouw tussen de Hoogstraat, de Vlasmeersestraat en de Glorieuxlaan zijn aangewezen als gebied met een hoge waarde vanuit historische bouwkunst.





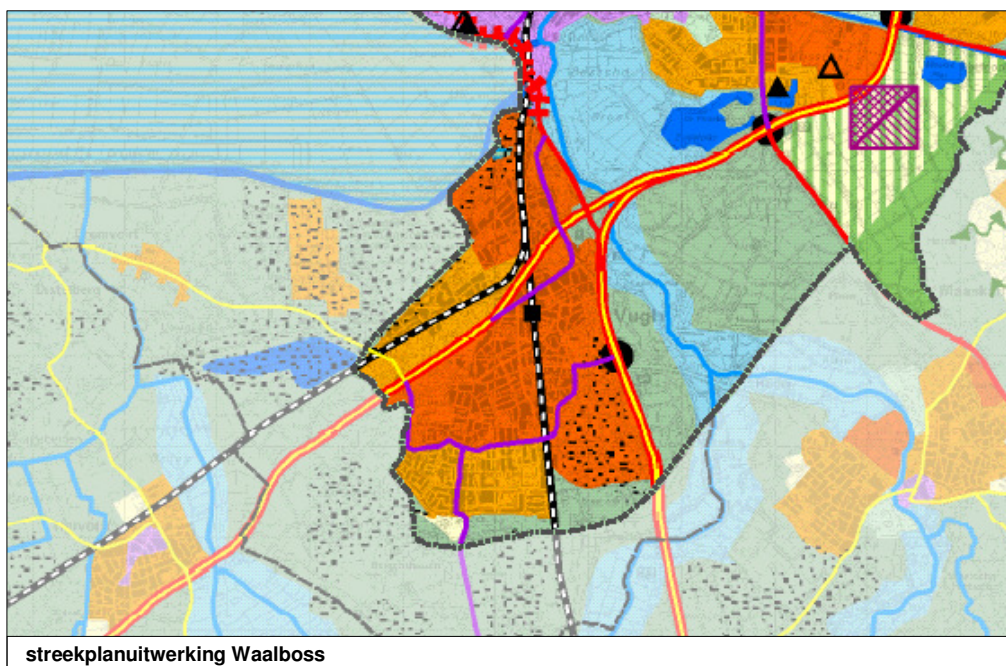
Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Binnen het plangebied, op het terrein achter de woning Taalstraat 72, bevinden zich aan de rand van een vijver de resten van een kartuizerklooster dat zich bevond aan de Taalstraat. In 1566 woedde de Beeldenstorm in het klooster, dat vrijwel geheel vernield werd, terwijl het klooster in 1572 werd geplunderd door de troepen van Willem van Oranje en in 1578 zelfs platgebrand door het garnizoen 's-Hertogenbosch om de verdediging van de stad te vergemakkelijken. Hierdoor was het noodzakelijk om in 's-Hertogenbosch, in de Sint Jorisstraat, een nieuw klooster te stichten. Behalve de resten herinnert de naam Villa Sophiasburg nog aan de plaats waar eens het klooster heeft gestaan.

De binnen het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten worden beschermd door de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

Conclusie: de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied Centrum Vught e.o. verdienen, behalve door bescherming op grond van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening, extra bescherming door:

- het geven van een dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht aan het gebied dat is aangewezen tot Beschermd dorpsgezicht;
- het geven van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie aan in het gebied aanwezige archeologische resten;
- het geven van de bestemming Groen - Park aan het gebied dat is aangewezen als "historisch groen".





2.3.3 Streekplanuitwerking Waalboss

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de grens van het uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss. De kern Vught kan, vanuit de stedelijke opzet van 's-Hertogenbosch, worden gezien als een van de stedelijke vleugels van 's-Hertogenbosch. De zuidelijke en westelijke randzone van Vught kenmerkt zich door een groene landgoederenzone. Met name door de ligging tussen 's-Hertogenbosch en het Groene Woud vormt Vught een belangrijke schakel in recreatieve routes ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De landgoederenzone kan (via Cromvoirt) een belangrijke schakel vormen tussen de Loonse en Drunense Duinen alsmede het Groene Woud.

Opgaven volgens het uitwerkingsplan zijn:

- Behoud en versterking van de landgoederenstructuur aan de west- en zuidzijde van Vught.
- De landgoederenzone verder ontwikkelen als onderdeel van een recreatieve route-structuur vanuit 's-Hertogenbosch/Vught richting Groene Woud en vanuit de Loonse en Drunense Duinen (via Cromvoirt) richting Groene Woud.

Conclusie: het plangebied ligt binnen de grens van het uitwerkingsplan Waalboss. In het plangebied Centrum Vught e.o. dient met provinciale woningbouwprogrammering rekening te worden gehouden.



2.3.4 Woningbouwprogrammering in relatie tot de provinciale verordening Ruimte eerste fase (Waalboss)

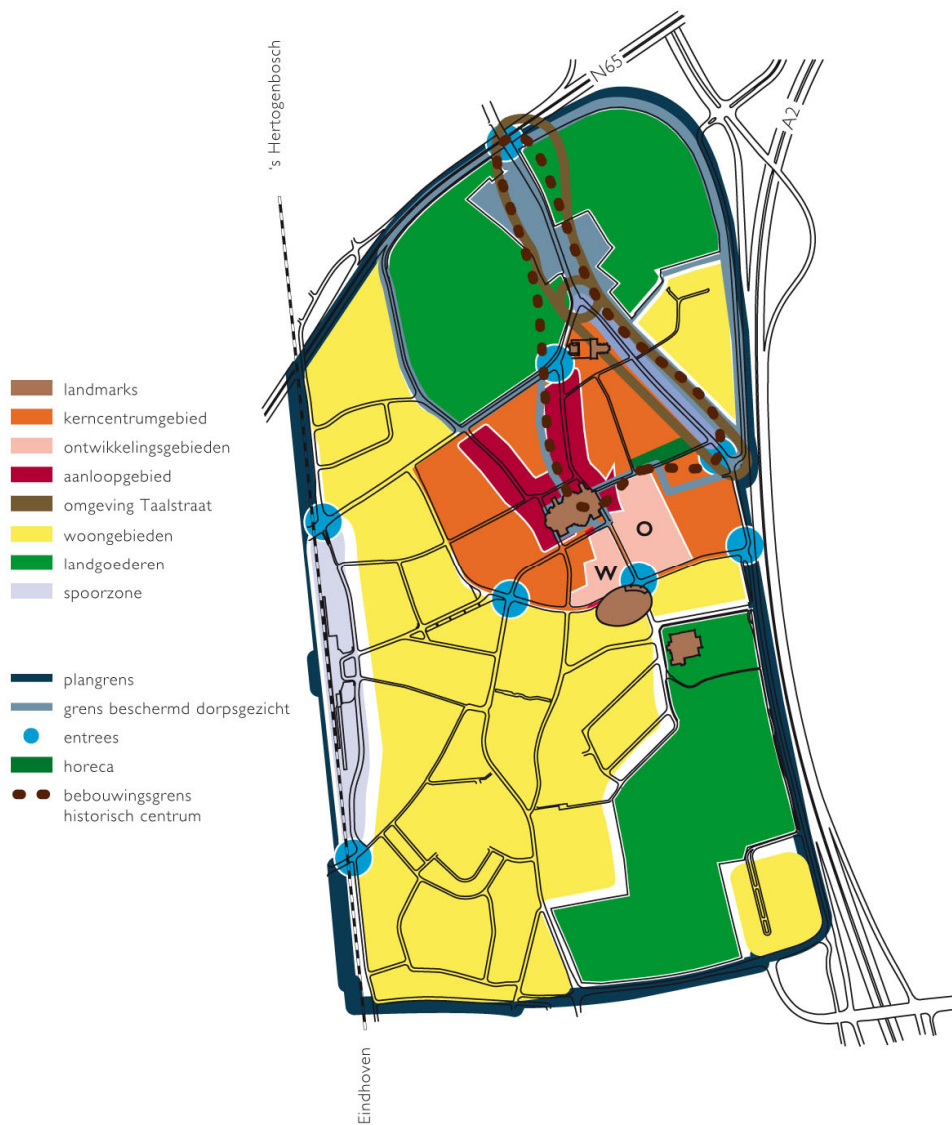
Op grond van het provinciale beleid dienen nieuw te realiseren woningen in dit bestemmingsplan te passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent). De provinciale verordening eerste fase verplicht gemeenten tot het maken van regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken dienen o.a. te bestaan uit kwantitatieve afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen. Daarbij wordt uitgegaan van een realistische planning voor een periode van tien jaar. Per gemeente wordt een afspraak gemaakt over de maximale toename van de woningvoorraad over deze periode.

Het vigerende kader voor deze woningbouwafspraken is onder meer de door gemeenteraad in mei 2009 vastgestelde Woonvisie 2009-2013, met een doorkijk naar 2015. Daarnaast is op 24 maart 2011 een nieuw Meerjarenplan Woningbouw 2011-2014 door de raad vastgesteld. Het totaal aantal te ontwikkelen woningen op ontwikkelingslocaties binnen het plangebied en de – buiten het plangebied gelegen locatie Mariaoord bedraagt 259 en past binnen dit meerjarenplan. In paragraaf 2.4.4 (Woningbouwcontingenten) wordt dit aantal onderscheiden in twee categorieën: gemeentelijke locaties en locaties van derden en nader, per locatie, gedifferentieerd.

Bij het maken van provinciale, regionale en lokale woningbouwafspraken dient rekening te worden gehouden met algemene uitgangspunten en regionale afspraken. Deze zijn genoemd in de provinciale Verordening Ruimte, fase 1, het geactualiseerde Meerjarenplan Woningbouw 2011-2014, het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2011-2014, waarnaar wordt verwezen.

Conclusies: de woningbouwprogrammering in relatie tot de provinciale verordening Ruimte eerste fase dient te passen in de kwantitatieve afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen. In paragraaf 2.4.4 is aangegeven met hoeveel te ontwikkelen woningen op ontwikkelingslocaties binnen het plangebied rekening moet worden gehouden.





structuurvisie Vught Centrum



2.4 Beleidskader gemeente

Op gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsnota's van belang:

- Structuurvisie Vught Centrum;
- Bestemmingsplannen Vught centrum, deelgebied Oost en West;
- Nota Detailhandel;
- Parkeernota gemeente Vught;
- Woningbouwcontingenten;
- Aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht;
- Welstandsnota;
- Nota groen.

2.4.1 Structuurvisie Vught Centrum

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vught de Structuurvisie Centrum Vught vastgesteld. Een belangrijke aanzet tot het opstellen van deze structuurvisie vormden de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplangebieden Oost en West, met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 14 december 2006 en die intussen onherroepelijk zijn geworden. Zij beslaan een belangrijk deel van het kerngebied van het centrum.

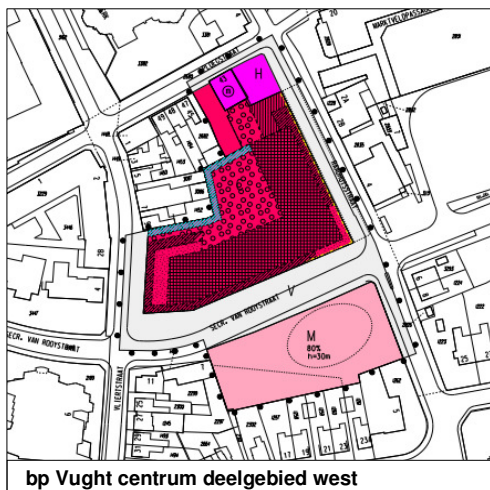
De structuurvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Het centrum van Vught heeft historische waarde en kent een sterke wisseling van functies. Vanwege de geheel eigen dynamiek in dit plangebied is in de structuurvisie een visie vastgelegd op de stedenbouwkundige, functionele en economische structuur van het centrum.

De structuurvisie bevat een visie op de ontwikkelingen op de lange termijn te beschouwen. Een termijn langer dan 10 jaar (de geldigheidsduur van een bestemmingsplan). Behalve over functionele structuren gaat de visie ook over de inrichting van verblijfsgebieden en het aanleggen van groenstructuren.

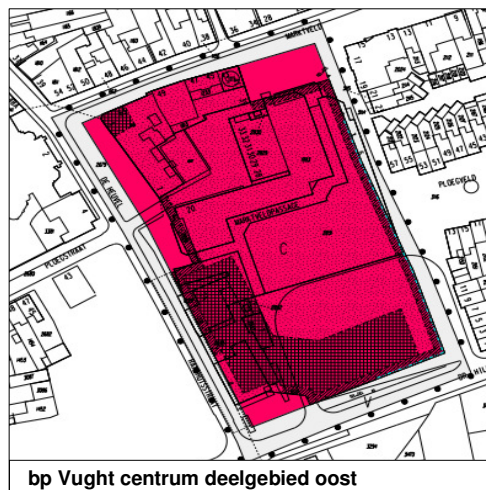
De belangrijkste uitgangspunten uit de structuurvisie zijn:

- De structuurvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan voor het centrumgebied.
- In deze visie zijn de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het centrumgebied vastgelegd.
- Het centrumgebied is een dynamisch gebied met veel ontwikkeling. De structuurvisie gaat aan het bestemmingsplan voor het centrum vooraf en geeft de gewenste toekomstige ontwikkeling aan.
- De structuurvisie dient om nieuwe ontwikkelingen de gewenste richting te kunnen geven. Zo kan worden gegarandeerd dat het centrum een goed functionerend plangebied is, waarin het goed toeven is voor de hier gevestigde ondernemers, bewoners en bezoekers.
- De structuurvisie doet uitspraken over het centrum over langere termijn. De structuurvisie gaat ook over de inrichting van verblijfsgebieden en het aanleggen van groenstructuren.





bp Vught centrum deelgebied west



bp Vught centrum deelgebied oost

Conclusie: de Structuurvisie Centrum Vught geeft aan waar in Vught de huidige situatie wordt vastgelegd, omdat deze voldoet aan de eisen die voor een goede ruimtelijke en economische ontwikkeling wenselijk zijn (beheersgebied) en waar juist acties nodig of gewenst zijn (ontwikkelingsgebied).

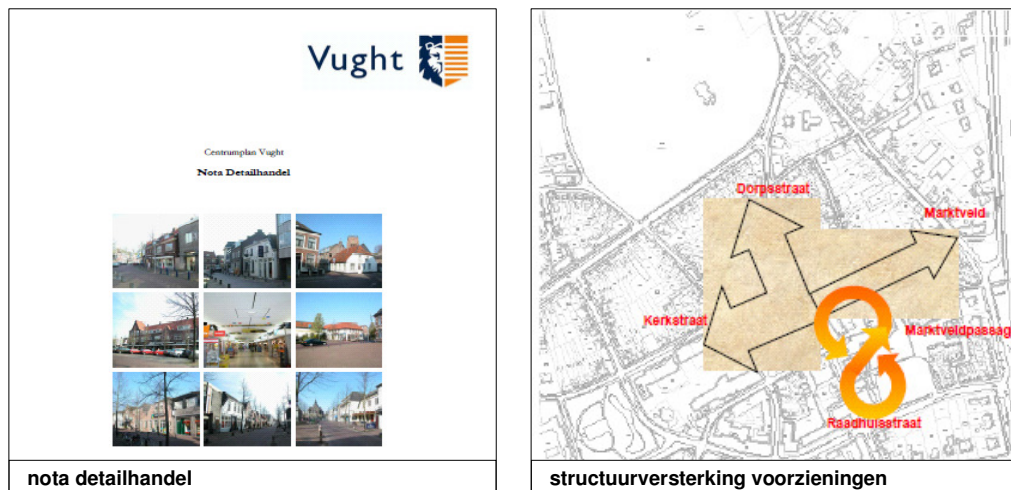
2.4.2 Bestemmingsplannen Vught centrum, deelgebied Oost en West.

De bestemmingsplannen Vught centrum, deelgebied Oost en West hebben belangrijke gevolgen voor de functies binnen het plangebied Centrum Vught e.o.

- binnen het deelgebied Oost zijn de gronden bestemd voor
 - detailhandel, met een toename van maximaal 3.000 m² ten opzichte van de reeds aanwezige detailhandel;
 - horeca, met een toename van maximaal 500 m² ten opzichte van de reeds aanwezige horeca;
 - kantoren en dienstverlening, met een toename van maximaal 600 m² ten opzichte van de reeds aanwezige kantoren en dienstverlening;
 - wonen (100-150, bij 3-5 bouwlagen);
- binnen het deelgebied West zijn de gronden bestemd voor
 - detailhandel, tot een maximum van 2.000 m²;
 - horeca, tot een maximum van 500 m²;
 - kantoren en dienstverlening, tot een maximum van 600 m²;
 - wonen (60-80, bij 3-5 bouwlagen).

Deze bestemmingsplannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld en intussen onherroepelijk geworden. Deze bestemmingsplannen zijn één op één in het bestemmingsplan Centrum e.o. overgenomen. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de consequenties van deze bestemmingsplannen voor het overige plangebied Centrum Vught e.o. aangegeven.





Conclusie: de deelgebieden Oost en West bieden mogelijkheden voor concentratie van detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening binnen het kernwinkelgebied. Deze beleidskeuze heeft gevolgen voor deze functies in het overige deel van het kerncentrumgebied. Deze gevolgen worden in het vervolg van deze toelichting beschreven.

2.4.2 Nota detailhandel

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2006 de Nota detailhandel vastgesteld. In deze nota is een visie ontwikkeld voor de gewenste structuur van de detailhandel in Vught. Deze visie is gebaseerd op een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de huidige en beoogde detailhandelsstructuur binnen de gemeente. De Nota detailhandel is aan te merken als een beleidsregel die al vertaald is in de vastgestelde bestemmingsplannen Vught centrum deelgebied Oost en West en die nu één op één overgenomen worden in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Het aanbod van detailhandel in dagelijkse goederen dient in het kernwinkelgebied te worden geconcentreerd, om aldus een alternatief te bieden voor detailhandelsvestigingen die plannen hebben voor verplaatsing.

Tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het kerncentrumgebied wordt een functionele scheiding aangebracht voor wat betreft detailhandel met betrekking tot het toestaan van supermarkten. In deelgebied West en Oost zijn supermarkten toegestaan. In het overige deel van het kerncentrumgebied zijn supermarkten uitgesloten. Dit onderscheid is van belang in verband met parkeren, bereikbaarheid, toegankelijkheid en laden en lossen via de hoofdroutestructuur.

Op basis van de Nota detailhandel geldt voor de bestaande detailhandel aan de Helvoirtseweg geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden. De functie Detailhandel ter plaatse kan worden gewijzigd in Wonen. Concentratie van detailhandel in dagelijkse goederen binnen het kernwinkelgebied is het uitgangspunt. De bedrijfsvloeroppervlakte van Detailhandel mag binnen het deelgebied Oost met 3.000 m² toenemen ten opzichte van de bestaande detailhandel. Voor het deelgebied West geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m².



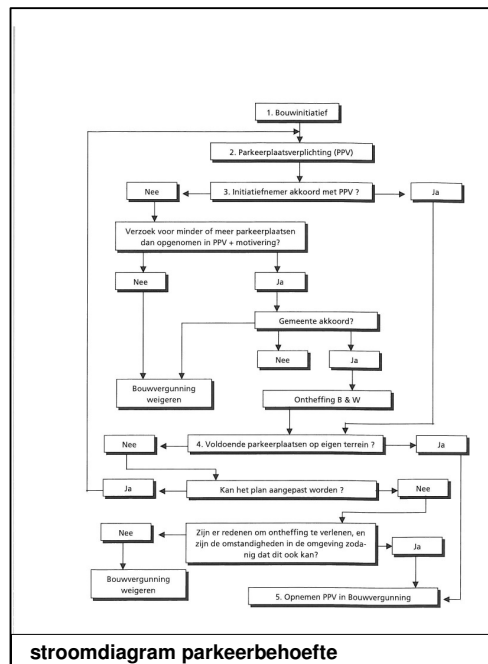


Parkeernota gemeente Vught

Tabel: parkeernormen

	centrum	overig	per
Woning duur ^a	1,5	2,0	woning
Woning midden	1,5	1,8	woning
Woning goedkoop (sociale sector)	1,5	1,5	woning
Appartementen	1,35	1,35	woning
Seniorenappartementen	1,0	1,0	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	woning
Kamer verhuur	0,3	0,3	kamer
Detailhandel	centrum	overig	per
Detailhandel dagelijks	3,5	3,5	100 m ²
Detailhandel niet-dagelijks	2,5	2,5	100 m ²
Grootchalige detailhandel (tuincentrum, bouwmarkt)	-	6,5	100 m ²
Werken	centrum	overig	per
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,5	3,0	100 m ²
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,5	2,0	100 m ²
Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,5	0,9	100 m ²
Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (industrie, garage, laboratorium, werkplaats)	1,5	2,7	100 m ²
Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	1,1	1,8	100 m ²
Bedrijfsverzamelgebouw	1,5	1,7	100 m ²

tabel parkeernormen



Bestaande solitaire detailhandel wordt gerespecteerd en krijgt beperkte mogelijkheden afgestemd op de fysieke situatie.

Conclusie: in de vastgestelde Nota detailhandel is gekozen voor een functionele scheiding voor wat betreft detailhandel met betrekking tot het toestaan van supermarkten in het kernwinkelgebied, om aldus een alternatief te bieden voor detailhandelsvestigingen die plannen hebben voor verplaatsing.

2.4.3 Parkeernota gemeente Vught

De gemeenteraad heeft eveneens op 16 februari 2006 de Parkeernota gemeente Vught vastgesteld. In deze nota is het parkeerbeleid voor de gemeente Vught vastgelegd. Belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen uit deze nota zijn:

- Voor het economisch functioneren van het centrumgebied is het kunnen beschikken over toereikende parkeervoorzieningen van groot belang. Het parkeerbeleid (vastgelegd in de Parkeernota gemeente Vught) schrijft voor dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt en bevat parkeernormen voor diverse voorzieningen. In de openbare ruimte moet uitgegaan worden van parkeeroptimalisatie in plaats van parkeermaximalisatie.
- Rekening dient te worden gehouden met een strategische reserve, in verband met het oplossen van eventuele parkeerproblemen in de toekomst.
- Bestaande parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk intact te blijven (Torenstraat, Kapellaan).
- Parkeren ondergronds en op de verdieping dient te worden bevorderd.
- Gelet op de doelstellingen in verband met de open ruimten en pleinen in het kerncentrumgebied (zie vervolg) zijn verspreide parkeerplaatsen langs de bestaande pleinen en



open ruimten (Marktveld, Heuvel en Dorpsstraat) ten behoeve van het parkeren ongewenst. Deze dienen te worden opgeheven.

Voor de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan Oost en deelplan West is op basis van een fictief programma een parkeerbalans opgesteld, die is terug te vinden in bijlage 1 bij de toelichting op deze deelplannen. Op basis van dit fictieve programma is de maximale parkeercapaciteit voor deelplangebied West vastgesteld op 265 parkeerplaatsen en voor deelgebied Oost op 410 parkeerplaatsen.

De waarborg voor parkeren in verband met nieuwe ontwikkelingen in het centrum bestaat in het toepassen van de Parkeernota gemeente Vught. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. In de parkeernota is hiervoor aangegeven welke parkeernormen gelden voor diverse voorzieningen. Bij elke ontwikkeling zal een parkeerbalans worden aangeleverd, waarbij per afzonderlijke ontwikkeling eisen aan het parkeren worden gesteld met de parkeernota als uitgangspunt.

Conclusies: in de vastgestelde Parkeernota gemeente Vught is aangegeven welke parkeernormen gelden voor diverse voorzieningen. Tevens is aangegeven hoe met bestaande parkeervoorzieningen moet worden omgegaan.

2.4.4 Woningbouwcontingenten

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt aan de woningbouwcontingenten aandacht besteed, mede omdat aan de bestemming 'Wonen uit te werken' in de planregels de voorwaarde wordt gesteld, dat de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Behalve met het gemeentelijk woningbouwprogramma dient rekening te worden gehouden met regionale woningbouwafspraken, in dit geval: met afspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-oost Brabant (hierna genoemd: RRO) worden gemaakt.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad het Meerjarenplan woningbouw 2011-2014 vastgesteld. Dit plan bevat een doorkijk voor het aantal te bouwen woningen tot 2014. Volgens het raadsbesluit zal de gemeente Vught tot 2020 800 woningen bouwen, waarbij voor wat betreft de ontwikkellocaties in dit plan met de volgende aantallen woningen rekening moet worden gehouden:

Projecten/ locaties	Aantal woningen tot 2020
Gemeentelijke locaties 2011-2014	
1. Centrum plan West	Max. 48
2. Centrum plan Oost	Max. 80
3. Taalstraat- Torenstraat	Max. 14
5. Reeburgmavo	Max. 8



6..Irenelaan Tuinbouwwakschool	Max. 40
Locaties derden 2011-2014 (met doorkijk tot 2020)	
1. Mariaoord (buiten plangebied Centrum Vught e.o.)	Max. 54
2. Denissen-Taalstraat	Max. 15
Totaal aantal te ontwikkelen woningen op ontwikkellocaties 2011-2020	259

Om binnen het beschikbare woningaantal van 800 woningen te blijven zal het gemeentebestuur in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan deze incidentele aanvragen (wanneer deze een beslag leggen op het woningbouwcontingent). Uitgangspunt hierbij is dat per jaar maximaal 13 (particuliere) woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden en de aanvragen hiertoe in volgorde van ontvangst afwogen worden.

Ook geldt het uitgangspunt dat in beginsel geen woningbouwontwikkeling plaatsvindt op vrijkomende locaties/gebouwen vanuit het accommodatiebeleid (anders dan de in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Vught e.o. opgenomen locaties met een bestemming "Wonen uitte werken") .

Regionale woningbouwafspraken

Over de afstemming tussen de gemeentelijke woningbouwopgave en de regionale woningbouwafspraken vindt regionaal overleg plaats in het RRO. De Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant heeft, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, bericht dat de provincie nieuwe bestemmingsplannen, dus ook het bestemmingsplan Centrum Vught e.o., zal bezien vanuit de regionale woningbouwafspraken.

De regionale woningbouwafspraken zijn intussen bekrachtigd in het RRO van 30 juni 2011. Tijdens dit overleg is besloten akkoord te gaan met het uitgangspunt van 800 te realiseren woningen in Vught in de periode 2010-2020. De gemeente Vught zet voor de komende periode in op het maken van aanvullende afspraken met de omringende regiogemeenten voor het surplus van 125 woningen bovenop het aantal van 675 woningen, teneinde haar programma te kunnen realiseren en het toetsingskader voor 800 woningen te verkrijgen. Hierbij geldt dan als uitgangspunt de totale subregionale woningbouwopgave, zoals die op dat moment geldt.





beschermd dorpsgezicht

De Monumentencommissie heeft op 27 april 2010 geadviseerd binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied na te gaan in hoeverre het noodzakelijk is bebouwing in één laag plus kap extra te beschermen. Reden voor dit advies is de standaard bepaling voor bebouwing, die ook geldt binnen het beschermd dorpsgezicht: in het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd, tenzij volgens de verbeelding sprake is van een afwijking van het aantal bouwlagen, naar boven of naar beneden.

Naar aanleiding van dit advies van de Monumentencommissie heeft een inventarisatie plaatsgevonden van gebouwen in één bouwlaag binnen het gebied van het beschermd dorpsgezicht. Daarbij is het volgende gebleken:

- binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied komt bebouwing in één bouwlaag plus kap sporadisch voor; frequenter is sprake van anderhalve bouwlaag plus kap;
- het gaat in het laatste geval bovendien om bijzondere architectuur en niet om het aantal bouwlagen;
- volgens de bouwregels in verband met de bestemming Waarde-Beschermd Dorpsgezicht mag op gronden met deze bestemming slechts worden gebouwd indien en voor zover dit verenigbaar is met het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied, met dien verstande dat:
 - geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundig beeld;
 - vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd;
 - bebouwing mogelijk is krachtens de andere daar voorkomende bestemming;
- bij strijdigheid tussen de regels in verband met Beschermd Dorpsgezicht en de andere daar voorkomende bestemmingen hebben de regels in verband met Beschermd Dorpsgezicht voorrang;



- de aanduiding "één bouwlaag" op de verbeelding is vooral van betekenis voor panden die niet vallen onder de categorieën rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden;
- de aanwezigheid van één bouwlaag is slechts één facet van het stedenbouwkundig beeld; bij de bijzondere welstandscriteria komen het passend zijn in de omgeving, afmetingen, kleur, materiaalgebruik e.d. aan de orde.

De inventarisatie van bebouwing met maximaal één bouwlaag is vastgelegd op de inventarisatiekaart, op bladzijde 26 van de toelichting. De bouwhoogte van deze gebouwen wordt geregeld door het toestaan van maximaal één bouwlaag op de percelen, waaraan de bouw aanduiding ""maximaal één bouwlaag" is gegeven.

Het betreft de volgende panden:

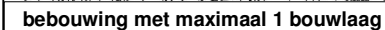
- Dorpsstraat 46 (klokkenwinkel; gemeentelijk monument).
- Marktveld 20-24.
- Marktveld 34-36 (geboortehuis Gogel; rijksmonument; verdieping in de kap).
- Maurickplein 2 (wit hoekhuis, voormalige burgermeesterwoning).
- Maurickplein 12/Marktveld 1 (beeldbepalend, witgoedhandel; verdieping in de kap).
- Taalstraat 72 (rijksmonument Sophia's Hoeve, rijksmonument).
- Taalstraat 90-92.
- Taalstraat 106-108.
- Taalstraat 127 (beeldbepalend pand; atelier en woning).
- Taalstraat 130 (Jonkers, hoek Kleine Gent).
- Taalstraat 135.
- Taalstraat 163-169 (4 woningen; beeldbepalend).
- Taalstraat 173 (restaurant, wit hoekpand, beeldbepalend).
- Taalstraat 177 (rijksmonument, voormalige pastorie Lambertuskerk).
- Torenstraat 2-4 (beeldbepalend).
- Torenstraat 3 t/m 25 (beeldbepalend).

Behalve voor het bouwen biedt het bestemmingsplan bescherming:

- door het noodzakelijk stellen van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- door het noodzakelijk stellen van een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voorheen: sloopvergunning).

Conclusie: het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied wordt, behalve door de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening, in het bestemmingsplan extra beschermd door de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht en de bijzondere regels binnen deze bestemming in verband met het bouwen, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het slopen van bouwwerken. De achterliggende magazijnloodsen aan de Heuvel en het Marktveld (ter plaatse van deelgebied Oost) zijn van een latere datum en hebben niet de karakteristiek van de bijbehorende hoofdgebouwen. Deze magazijnloodsen hebben om deze reden niet de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht.





2.4.6. Welstandsnota

Op 10 september 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota betekende ten opzichte van de voorheen geldende welstandspraktijk een vereenvoudiging, zowel wat betreft procedure (en doorlooptijd) als de inhoud van de toets. De welstandsnota 2008 bevat een beleidskader waardoor de burger voortaan meer welstandsvrij kan bouwen.

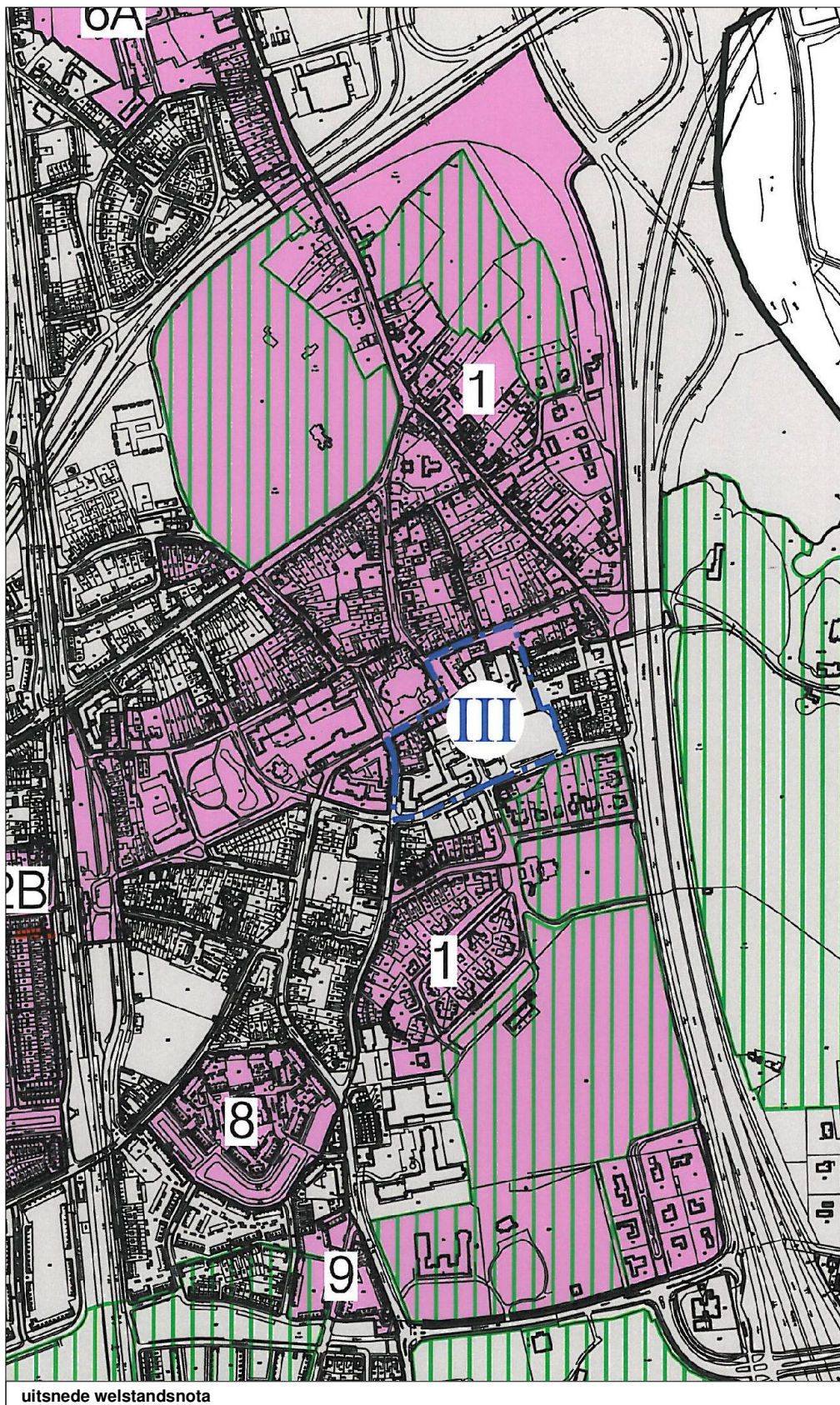
In de nota zijn echter nog 17 gebieden aangewezen waar een bijzonder welstandsniveau van kracht is, met bijzondere gebiedscriteria.

Voor een groot deel van het plangebied Vught Centrum e.o., met name voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende bijzondere gebiedscriteria:

- Conform hetgeen in de gemeentelijke monumentenverordening staat, wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en stedenbouw binnen het beschermd dorpsgezicht, maar ook daarbuiten.
- De architectuur van de afzonderlijke bouwwerken moet worden behandeld vanuit de toegekende monumentale status, in samenhang met de ruimere omgeving en openbare ruimte.
- De waarde van het ensemble is bepalend voor toevoegingen of (ver-)bouw. Veranderingen moeten passen binnen de historische eenheden, het oorspronkelijke (kleinschalige) patroon, de stijkenmerken en de cultuurhistorische geschiedschrijving van het gebied.
- De gevelopbouw en gevelindeling moeten worden gerespecteerd, ook bij nieuwbouw.
- Kleur- en materiaalgebruik zijn bepalend voor de geconstateerde hoge waarde en dragen bij aan behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

Conclusie: ondanks het feit dat de welstandspraktijk in zijn algemeenheid een vereenvoudiging heeft ondergaan, is op het plangebied Centrum Vught e.o. een bijzonder welstandsniveau van kracht, met bijzondere gebiedscriteria, die een zorgvuldige omgang met de waarden en ruimtelijke kwaliteiten binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied waarborgen.







2.4.8 Nota Groen

Ter actualisering van het Groenbeleidsplan van 2003 is door de gemeenteraad van Vught op 27 mei 2009 de Nota Groen vastgesteld. Deze nota biedt kaders en uitgangspunten voor de realisering van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De structuren zijn vastgelegd, zijn een leidraad voor de ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Naast verkeer, veiligheid en functionaliteit is groen één van de aspecten die de inrichting van de openbare ruimte bepaalt. In de Nota groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

In de vastgelegde groenstructuur is onderscheid gemaakt in structuurbepalende-, beeldbepalend- en overig groenelementen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn beeldbepalend. Ook de belangrijkste ontsluitingswegen behoren tot deze categorie, evenals de diverse parken in Vught. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving, is opgenomen als beeldbepalend groen.



Naast de gewenste groenstructuur is in deze nota ook het groenbeleid opgenomen. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van groen, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

Een van de beleidsthema's van de Nota groen is het beschermen van waardevolle bomen. Ter bescherming van deze bomen is een lijst van waardevolle bomen opgesteld, waarvoor een kapverbod geldt. Tegelijk met de Nota groen is een Meerjarenuitvoeringsprogramma Openbare Ruimte vastgesteld, in de eerste plaats voor de periode 2009-2010. Door integrale aanpak van de beheers- en innovatieprojecten wil de gemeente Vught de kwaliteit van de openbare ruimte verder versterken.

In de Structuurvisie Centrum Vught zijn voorstellen ten behoeve van verbeteringen in de inrichting van groenstructuren aangegeven. Voor de groenstructuur is het van belang groene verbindingen te realiseren tussen het centrumgebied, de spoorzone en de landgoederen. Deze verbindingen zijn opgenomen op de nieuwe groenstructuurkaart van de Nota groen.

Het bestemmingsplan biedt bescherming, bij wijzigingen in de openbare ruimte die van invloed zijn op structuurbepalende en beeldbepalende elementen, door het instrument van de aanlegvergunning.

De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bevat specifieke regels, onder andere met betrekking tot het behoud van houtopstanden. In de APV is aangegeven in welke gevallen een kapvergunning noodzakelijk is en op welke gronden deze door de gemeente worden beoordeeld.

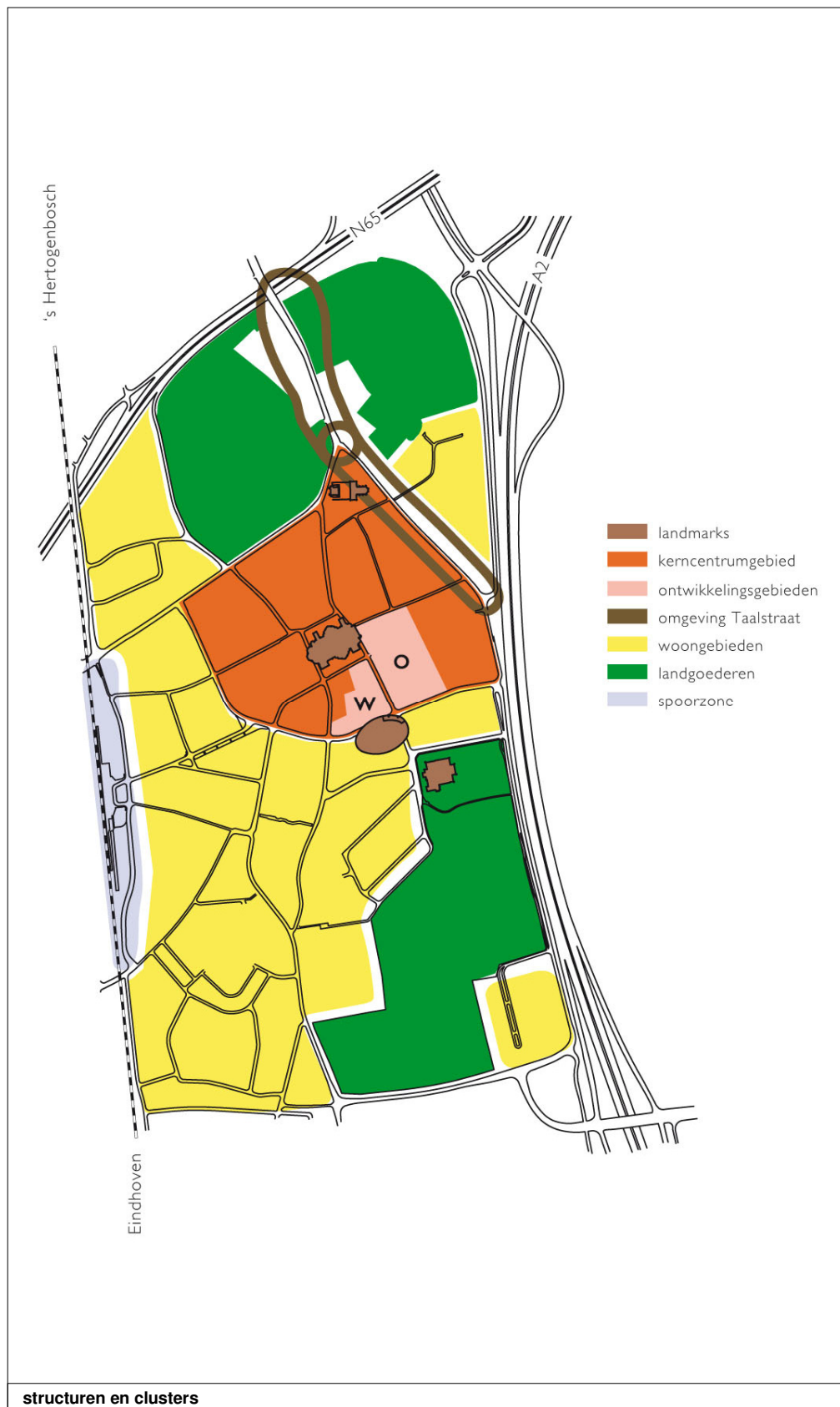
Conclusie: het bestemmingsplan bevat, naast regels voor groen op wijkniveau, regels voor de bescherming en realisering van duurzame en karakteristieke groenstructuur. Naast planologische regels zijn concrete inrichtingsactiviteiten noodzakelijk ter versterking van de groenstructuren in het plangebied.

2.4.9 Beleid ten aanzien van bijgebouwen

Vanaf 1981 gold voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Vught het parapluplan 'herziening bepalingen inzake bouw vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen bij woningen van diverse bestemmingsplannen'. Door middel van dit paraplubestemmingsplan was het gemeentelijke beleid ten aanzien van bijgebouwen bij woningen verankerd in de toen geldende bestemmingsplannen.

In het kader van de GBH, waar onderhavig bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt, zijn de bijbouwmogelijkheden in de verschillende bestemmingsplannen zelf meegenomen. Daarbij is gekozen voor een uniforme regeling zodat iedereen binnen het bebouwde gebied van de gemeente dezelfde mogelijkheden heeft. Met de nieuwe bijbouwregeling wordt ingespeeld op de hedendaagse behoefte aan vergroting van het wooncomfort, qua oppervlakte en bouwhoogte.







historische bebouwing Taalstraat

3. Huidige situatie

3.1 Historische analyse: structuren en clusters

In de Structuurvisie Vught Centrum is ingegaan op de historie van het centrum en is onderscheid gemaakt naar clusters en structuren. Deze clusters en structuren bepalen de identiteit van het plangebied. Zij vormen als het ware de ontstaansgeschiedenis van Vught.

3.1.1 Clusters

Zoals in de structuurvisie aangegeven onderscheiden we binnen het plangebied Centrum Vught e.o. een aantal clusters. Clusters zijn ruimtelijke en functionele eenheden die bepalend zijn voor de identiteit van Vught. De te onderscheiden clusters zijn: het kerncentrumgebied, de omgeving van de Taalstraat, samenhangende landgoederen, de spoorzone en vooroorlogse woongebieden met een bijzonder karakter (met eenheid van stijl of een uniform kleurgebruik).

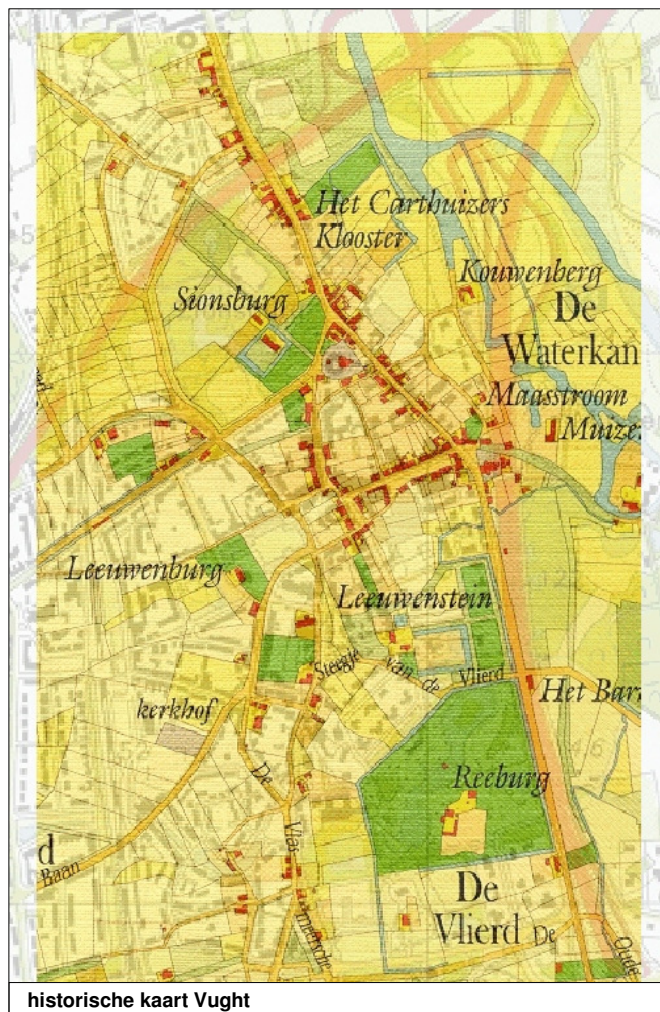
In tegenstelling tot de structuren, die we in het hele centrum aantreffen, vinden we de clusters op bepaalde locaties. Elk cluster is weer opgebouwd uit locale structuren.

De combinatie van clusters en structuren is een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Vanuit een historisch en ruimtelijk oogpunt richt het beleid zich op het handhaven en versterken van deze clusters en structuren, waar dat mogelijk en wenselijk is.

3.1.2 Structuren

In het centrum van Vught zijn diverse structuren te ontdekken. Veel structuren hebben hun oorsprong in het (verre) verleden en zijn historisch gegroeid. Vaak liggen verkavelings- en ontsluitingspatronen hieraan ten grondslag. Structuren bakenen vaak een locatie af, zoals een (spoor)weg, een groenstrook of een kanaal. Maar de oorspronkelijke scheidslijnen zijn soms door latere ontwikkelingen (bebouwing bijvoorbeeld) gepasseerd, achterhaald, verdwenen of niet meer als zodanig herkenbaar.





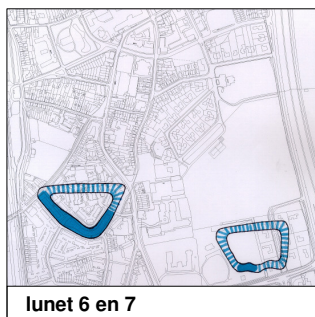
Naast deze ruimtelijke structuren zijn er ook functionele structuren. Zo kent een gebied bijvoorbeeld (ook) een woon- of voorzieningenstructuur. Binnen de historische structuren onderscheiden we: de verkeersstructuur (inclusief verbindingen en parkeervoorzieningen), open ruimten (inclusief pleinen), de groenstructuur en de functionele structuur. Deze structuren gelden voor het hele plangebied Vught centrum e.o.

3.2 Historische inrichting, ontstaan en ontwikkeling

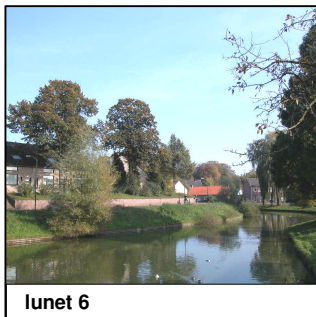
3.2.1 Oversteekplaats aan de Dommel

Vught, voor het eerst vermeld in 1028 als Fughte, ligt op een uitloper van de hoge zandgronden in de lager gelegen en soms moeilijk begaanbare Maasvallei. Op één van de hogere delen in het landschap stichtte de hertog van Brabant aan het einde van de twaalfde eeuw de stad 's-Hertogenbosch. Hier ontstond een knooppunt van belangrijke land- en waterwegen: de Maas, Aa en Dommel en landroutes naar het zuiden (Eindhoven-Luik), het westen (Tilburg-Breda) en noorden. Het historische centrum van Vught lag bij de oversteekplaats aan de Dommel en had een haven en later een klooster (Karthuizers).





lunet 6 en 7



lunet 6



Lunet 7

3.2.2 Militaire voorpost van 's-Hertogenbosch

De betekenis van Vught werd pas groot door de succesvolle opkomst van 's-Hertogenbosch als vestingstad. Vught werd de eerste verdedigingslinie tegen aanvallen uit het zuiden. De Belgische opstand (1830) was voor Koning Willem I aanleiding de zuidkant van Vught te versterken door de bouw van acht lunetten in een boog ten zuiden van Vught. Door de aanwezigheid van polders tot de rand van de vestingstad 's-Hertogenbosch was toegang tot de vestingstad, nadat de polders in oorlogstijd opzettelijk onder water waren gezet, slechts mogelijk via Vught. De verdedigingswerken in de vuurlinie zijn intussen gedeeltelijk door bebouwing omgeven. Door deze en andere militaire bouwwerken heeft Vught een aparte plaats in de geschiedenis van de militaire architectuur.

3.2.3 Verplaatsing van het centrum

Van het historische centrum is weinig meer te zien: van de oorspronkelijke kern zijn, door de aanleg van rijkswegen en kanalisatie van de Dommel, nagenoeg alle sporen verdwenen. Alleen de oudste straat van Vught, de Taalstraat, is nog in tact. Deze splitst zich bij de Lambertustoren in de bovengenoemde landwegen richting Tilburg-Breda en richting Eindhoven. Tot 1962 hebben deze wegen als rijkswegen gefunctioneerd. Het centrum heeft zich in de loop der tijd als het ware verplaatst, van Taalstraat naar Marktveld en van Marktveld naar Marktveldpassage.

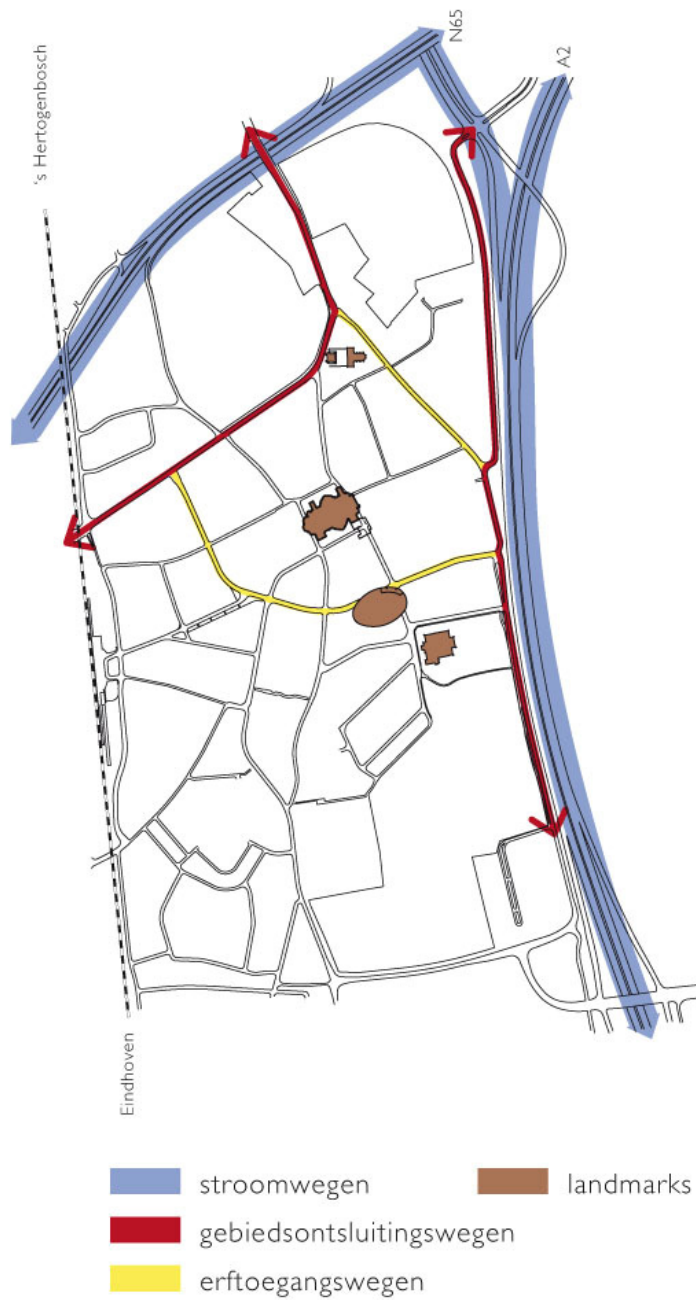
3.2.4 Landgoederen

Al vanaf haar ontstaan wordt Vught gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen. Deze landgoederen zijn ontstaan langs de "benen" vanaf de driesprong bij de Lambertustoren richting Boxtel en Helvoirt. Meer dan dertig landgoederen bepaalden lange tijd het aanzien van Vught. In eerste aanleg bevonden de landgoederen zich in en om de dorpskern. Voor het Centrum en zijn omgeving zijn de landgoederen Zionsburg, Sophiasburg, Leeuwenstein en het Reeburgpark van belang.

De landgoederen met hun structuren en eigendomsverhoudingen zijn tot op de dag van vandaag bepalend geweest voor de ontwikkeling van Vught.

De historische structuur van Vught is in de loop der tijd gewijzigd, door de aanleg van snelwegen en spoorwegen maar ook door het verdwijnen of kleiner worden van de landgoederen. Daardoor is Vught een deel van zijn oorspronkelijke identiteit kwijt geraakt.





ontsluitingsstructuur/infrastructurele verbindingen



3.3 Structuren: bestaande situaties.

3.3.1 Inleiding

De volgende structuren worden binnen het plangebied onderscheiden:

- de verkeersstructuur;
- de entrees;
- de bestaande groenstructuur;
- de functionele structuur.

3.3.2 Verkeersstructuur (verbindingen, parkeren, open ruimten en pleinen)

Economisch functioneren vereist een goede ontsluiting van het centrumgebied en voldoende parkeer capaciteit op goed bereikbare en centraal gelegen plaatsen in de directe nabijheid van het kernwinkelgebied. Het centrumgebied wordt begrenst door de ontsluitingsring Kapellaan-Secretaris Van Rooijstraat-Dr. Hillenlaan- Taalstraat-Helvoirtseweg de begrenzing.

Via deze ring vindt de verkeersontsluiting voor het centrum van Vught plaats. Verbindende wegen sluiten op deze ring aan via de lokale en regionale wegenstructuur, waaronder de rijkswegen A2 en N65. De bestaande verkeersstructuur voldoet aan de eisen uit het vastgestelde 'Verkeers- en Vervoersplan gemeente Vught' 2009-2015 en krijgt een plaats in de juridisch planologische regeling van het nieuwe bestemmingsplan. Tot de verkeersstructuur behoren de verbindingen (wegen en straten), de parkeervoorzieningen en de open ruimten en pleinen in het plangebied.

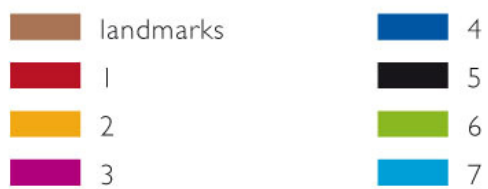
Binnen het centrum van Vught is voor wat betreft de verbindingen twee structuren te onderscheiden:

- A. De infrastructurele verbinding ten behoeve van de ontsluiting van het gebied.
- B. De historische/structurele verbindingen binnen het gebied.

Ten aanzien van de infrastructurele verbindingen kan het volgende worden gesteld:

1. De verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Vught, via de Taalstraat en de Bosscheweg. Deze verbinding is vanouds de verbindingsweg tussen dorp en stad en toegangspoort tot het noorden. Deze verbinding is door instandhouding van de natuurgebieden Gemment en Bossche Broek nog steeds aanwezig.
2. De verbinding tussen Vught, Helvoirt, Tilburg en Breda. Voor een deel is de oorspronkelijke verbinding nog aanwezig (Helvoirtseweg tot aansluiting op N65).
3. De verbinding tussen Vught, Boxtel, Eindhoven. Voor een deel is de oorspronkelijke verbinding nog aanwezig (Taalstraat, Boxtelseweg als parallelweg van de A2).
4. De ringweg aan de zuidzijde van het kerncentrumgebied. Deze bestaat uit de volgende wegen: Kapellaan, Secretaris van Rooijstraat en Dr. Hillenlaan.





historische/structurele verbindingen





Rijksweg A2



Helvoirtseweg



parkeren

Ten aanzien van de historische/structurele verbindingen kan het volgende worden gesteld:

1. De noordzuid verbinding Dorpsstraat, Heuvel en Raadhuisstraat: verbinding tussen landmarks.

Aan deze verbinding liggen enkele belangrijke “landmarks” in het groen: de Lambertustoren/Lambertuskerk, de Sint Petruskerk, het nieuwe gemeentekantoor en het raadhuis. Lange tijd was de Lambertustoren de enige landmark, op verre afstand het centrum van Vught markerend. Omstreeks 1880 kwam daar de Sint Petruskerk bij en in de dertiger jaren van de vorige eeuw het raadhuis (van oorsprong een villa; ter gelegenheid van de functieverandering in raadhuis voorzien van een statige toren). De vierde landmark is van zeer recente datum: het nieuwe gemeentekantoor (2006). Deze verbinding vormt de as tussen het landgoed Zionsburg en het Reeburgpark.

2. De verbinding tussen Prins Bernhardlaan en de Sint Elisabethstraat.

Dit is de verbinding in westelijke richting, tussen het station, het groen aan het spoor en het centrum van Vught. Parallel hieraan vormt de Kerkstraat een historische verbinding van ondergeschikte betekenis. Deze is visueel minder waarneembaar.

3. De verbinding Marktveld-Maurickplein-Maurick.

In oostelijke richting wordt de zojuist genoemde verbinding, na een “bajonet” ter plaatse van de Heuvel, voortgezet door de verbinding Marktveld- Maurickplein- Maurick. Een oude verbinding die helaas onherstelbaar wordt doorsneden door de A2.

4. De verbinding tussen centrum en voormalig buitengebied: de Sint Elisabethstraat .

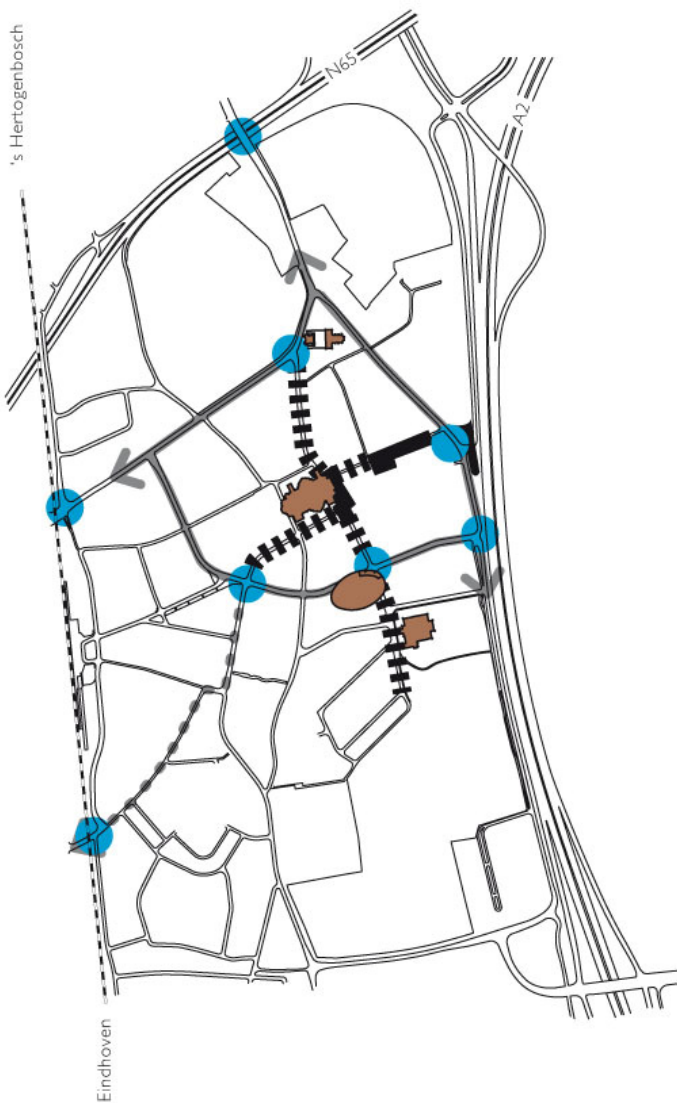
Lange tijd heeft het geduurd voor de sprong over het spoor werd gemaakt: het centrum werd in vroeger tijden via de Sint Elisabethstraat verbonden met het historische buitengebied, later Schoonveld. Eerst vestigden zich hier bedrijven. Om de vestigingsplaatsen van bedrijven werden in de dertiger jaren woonblokken gerealiseerd.

Parkeren in het centrumgebied.

Het centrumgebied, omgeven door de Kapellaan, de Secr. Van Rooijstraat, de Dr. Hillenlaan, de Taalstraat en de Helvoirtseweg heeft op dit moment de volgende parkeermogelijkheden:

- achter de bibliotheek aan de Dorpsstraat;
- op het binnenterrein aan de Torenstraat;
- op het parkeerterrein aan het Ploegveld;
- op het Maurickplein (tijdelijk, deelgebied oost);
- op het parkeerterrein aan de Kapellaan;
- op de vestigingsplaats van het voormalige gemeentekantoor (tijdelijk, deelgebied west).

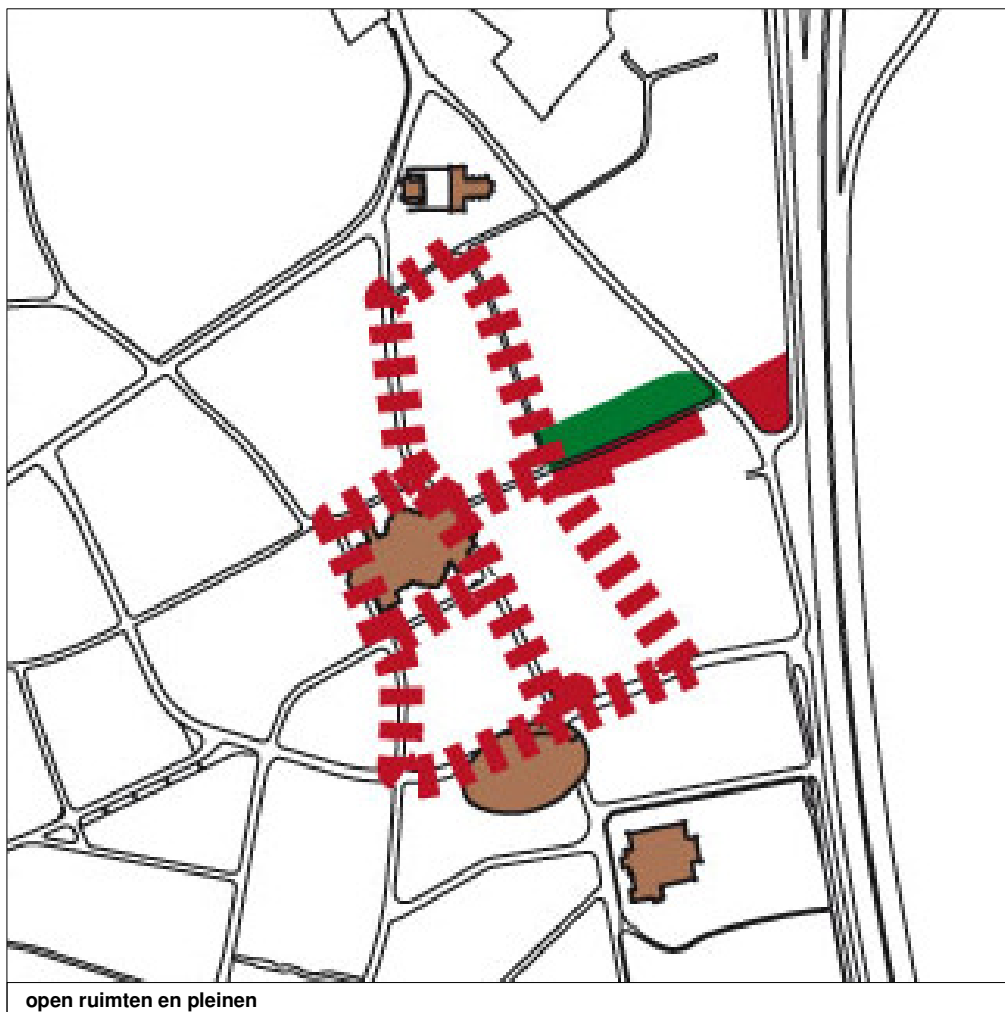




- landmarks
- entrees
- verbinding tussen de landmarks

entrees





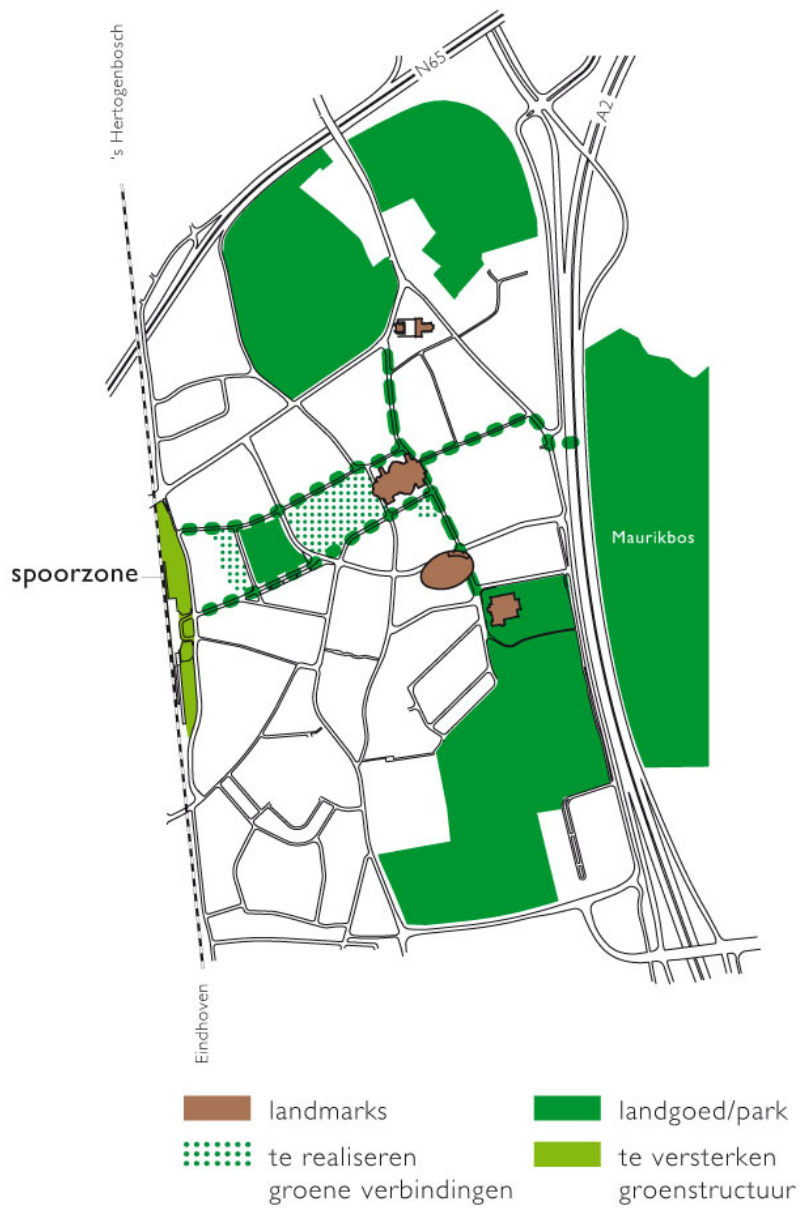
Open ruimten en pleinen in het centrumgebied.

In het centrumgebied van Vught bevinden zich diverse open ruimten en pleinen: Heuvel, Marktveld, Maurickplein en Raadhuisstraat. De eerste drie locaties zijn gedeeltelijk ingericht als parkeerplaats. De verblijfsruimte is beperkt tot enkele terrassen rondom de dorps-pomp op het Marktveld. Een winkelvoorziening scheidt het Marktveld visueel van het Maurickplein. Het Maurickplein, dat tijdelijk als parkeerplaats in gebruik is, wordt omgeven door Taalstraat en Sophia's Burg (toegang tot de A2).

3.3.3 Entrees in het gebied

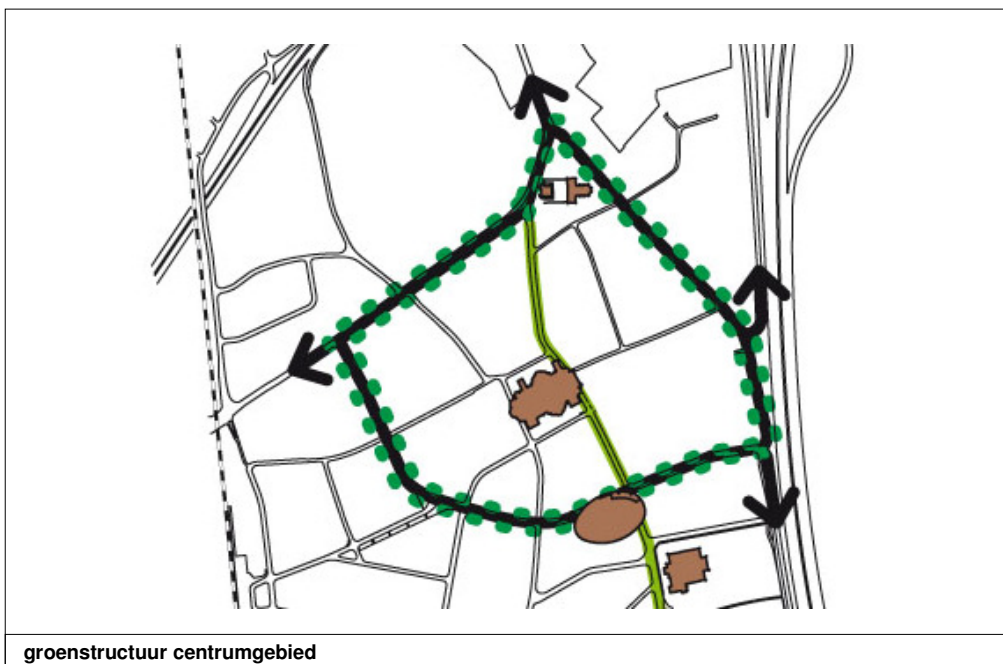
Entrees zijn verticale accenten rondom het centrum. Het begrip 'entree' staat voor een herkenningspunt, voor de toegang tot het kerncentrumgebied, bijvoorbeeld door markante bebouwing die zich door architectuur, vorm, hoogte en functie in de omgeving onderscheidt. Dergelijke entrees ontbreken in de bestaande situatie. De toegangen tot het huidige centrum zijn niet als zodanig herkenbaar. Dat geldt zowel voor het plangebied als het centrumgebied.





groenstructuur





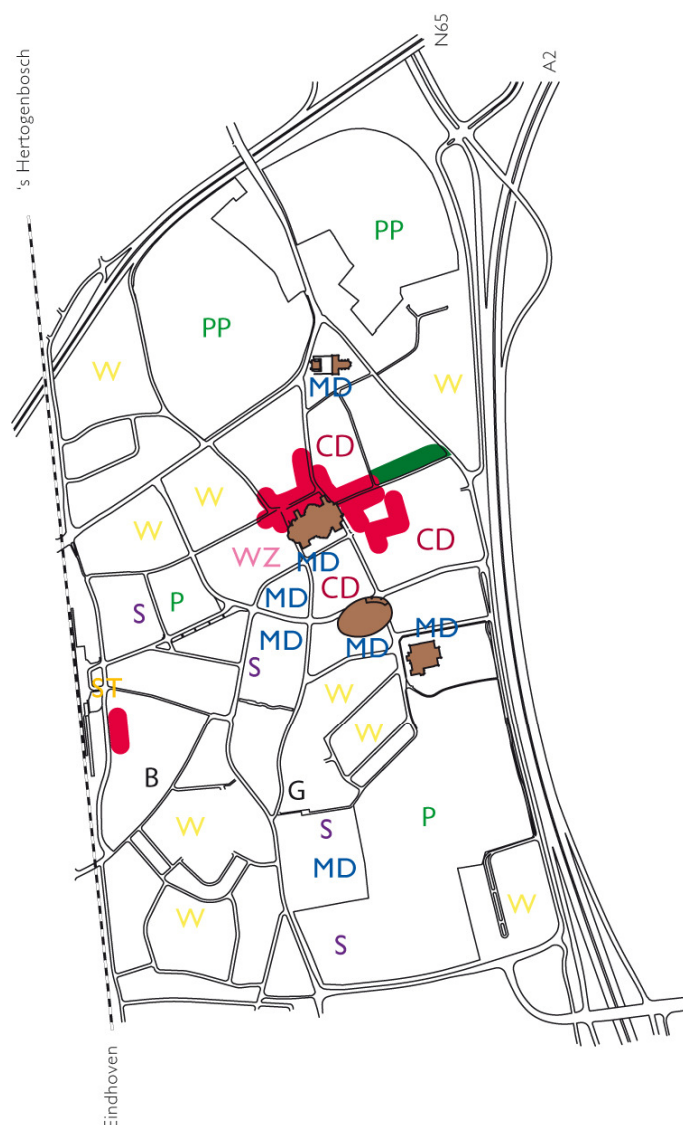
3.3.4 Bestaande groenstructuur

In het plangebied liggen diverse (voormalige) landgoederen. De omgeving van deze landgoederen werd vroeger vaak ingericht met lanen, parken, vijverpartijen en andere groenstructuren. Veel van deze elementen zijn nu nog herkenbaar in het plangebied. Deze groenstructuren worden tot het structuurbepalend groen gerekend.

In het plangebied zijn restanten van vroegere verdedigingswerken (lunetten) aanwezig. Deze lunetten zijn vroegere verdedigingswerken als voorposten voor de vestingstad 's-Hertogenbosch. Binnen het plangebied zijn de lunetten 6 en 7 gehandhaafd gebleven: lunet 6 is ingepast bij de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse en lunet 7 maakt onderdeel uit van het Reeburgpark.

De (voormalige) landgoederen en parken zijn geïsoleerd als gevolg van de begrenzing door (snel)wegen en zijn relatief slecht toegankelijk. Het Onze Lieve Vrouwenpark aan de westkant van het kerncentrumgebied ligt wat geïsoleerd. Datzelfde geldt voor het Reeburgpark. Binnen het kerncentrumgebied is geen groenstructuur van betekenis aanwezig. De oude verbinding Marktveld-Maurickplein-Maurick is onherstelbaar door doorsnijding van deze verbinding door de rijksweg A2.





CD centrum doeleinden
MD maatsch. doeleinden
WZ wonen zorg
W wonen
S school
G gezondheidscentrum
B begraafplaats
PP particulierpark
P park
ST station

landmarks
 route
 horeca
 detailhandel

functies





detailhandel



dienstverlening



wonen

3.3.5 De functionele structuur in het plangebied

Naast de structuren die zich als fysieke verschijning in de inrichting manifesteren (verkeersstructuur, groenstructuur, de entrees) kennen we de functionele structuur, die iets zegt over het gebruik, de bestemming. In het plangebied onderscheiden we hierbij de functies detailhandel, wonen en de horeca. De functionele structuur kent een minder duidelijke begrenzing dan de andere structuren en is ook meer in beweging. Dit komt vooral door economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast stellen bepaalde functies specifieke eisen aan de ruimte (parkeergelegenheid bijvoorbeeld). Dit maakt de functionele structuur tot een belangrijke factor in de ruimte. Een factor die om sturing vraagt.

Detailhandel.

Voor wat betreft de functie detailhandel kenmerkt het centrum van Vught zich door de volgende, historisch gegroeide vierdeling:

- het oorspronkelijke centrum met haven aan de Dommel; dit centrum is niet meer waarneembaar;
- lintbebouwing aan de voormalige verbindingsweg 's-Hertogenbosch- Helvoirt-Tilburg, met nog verspreid aanwezige detailhandel;
- concentratie van detailhandel aan de Dorpsstraat, Kerkstraat, Heuvel en Marktveld;
- detailhandel vanaf circa 1970, met een concentratie in het winkelcentrum Marktveld-passage.

Dienstverlening.

Dienstverlening, zowel binnen de commerciële als de non-profitsector is binnen het kerncentrumgebied vooral aanwezig in het aanloopgebied, in combinatie met detailhandel (in niet dagelijkse goederen), horeca en wonen. Deze combinatie van functies blijkt in de praktijk goed te functioneren (weinig verloop) en sluit aan op de landelijke tendens dat er een zekere terugtrek in de (kleinschalige) detailhandel waarneembaar is terwijl de (zakelijke) dienstverlening groeit.

Wonen

Binnen het plangebied Centrum Vught e.o. is de woonfunctie dominant. Ook in het aanloopgebied en in het centrumgebied is deze functie in zekere mate aanwezig.





Horeca

Een concentratie van horeca is aanwezig aan de noordzijde van het Marktveld, tussen de Taalstraat en de Torenstraat. Gelet op het streven naar het bevorderen van de attractiviteit van het centrum en het versterken van de functies van de pleinen, is hier sprake van een ruimtelijk planologisch verantwoorde en wenselijke situatie. Nachtelijke horeca en horeca gericht op softdrugs (coffeeshops) zijn in het centrum van Vught niet toegestaan.

De aanwezigheid van pleinen in het centrum (Marktveld en Maurickplein) biedt ruimte voor terrassen. Terrassen zijn in hoge mate beeldbepalend voor het centrum en kunnen de aantrekkingskracht van het centrum verhogen.

Verkeer

Het plangebied Centrum Vught e.o. wordt begrensd door belangrijke verkeersinfrastructuur: de autoweg Vught-Tilburg (N65), de rijksweg A2. Vanaf deze wegen is het plangebied toegankelijk via drie dorpsentree's: de Helvoirtseweg, de Grote Gent en de Glorieuxlaan. Het kerncentrumgebied wordt ontsloten door de randweg Helvoirtseweg, Kapellaan, Secr. Van Rooijstraat, Dr. Hillenlaan, Buxtelseweg en Taalstraat. De omliggende woongebieden zijn eveneens aangesloten op deze randweg en worden verder ontsloten door de aanwezige infrastructuur in de verblijfsgebieden.

Sommige wegen vormen een belangrijke schakel in de fietsroutestructuur: de hoofdfietsroutes St. Elisabethstraat, Vlasmeersestraat, Helvoirtseweg, Glorieuxlaan, Buxtelseweg en Taalstraat. Hoofdfietsroutes zijn zelfstandige vrijliggende fietspaden of fysiek afgescheiden paden langs de rijbanen voor autoverkeer. Naast de hoofdfietsroutes is sprake van nevenfietsroutes: de Hoogstraat, de Vlietstraat, de rondweg rond het kerncentrumgebied en de Rembrandtlaan. Nevenfietsroutes ontsluiten de verblijfsroutes en voeden de hoofdfietsroutes.

Ook het plangebied Centrum Vught e.o. wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. De belangrijkste aandachtspunten zijn daarbij: het centrumgebied, de maatschappelijke voorzieningen (de scholen) en de Helvoirtseweg.





In verband met de ontwikkeling van het centrumgebied heeft de gemeenteraad van Vught op 16 februari 2006 de Parkeernota Vught vastgesteld, om het parkeren in het kerncentrumgebied in goede banen te leiden (zie: Parkeren in het kerncentrumgebied, hierboven).

De Parkeernota wordt overigens gehanteerd als beleidsregel voor heel de gemeente Vught, om ervoor te zorgen dat bij de ontwikkeling van bouwplannen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

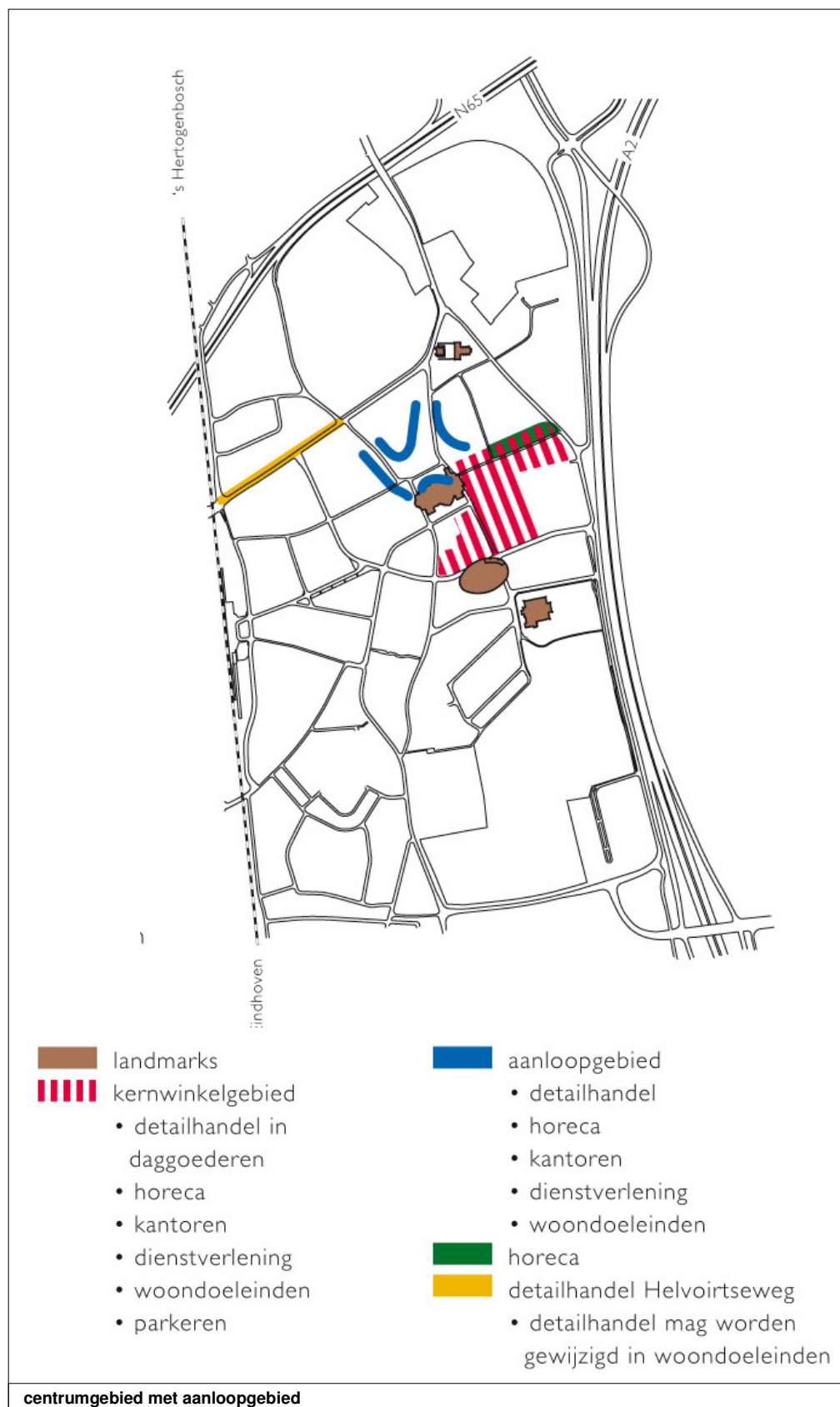
De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuis horend doorgaand verkeer. Het Verkeers- en Vervoersplan 2009-2015 werkt met een functionele driedeling van het wegennet, gericht op verkeersveiligheid. Hierbij is sprake van wegen met een stroomfunctie, een gebiedsontsluitingsfunctie en een erftoegangsfunctie. De stroomfunctie is gericht op een continue doorstroming van het gemotoriseerde verkeer. De gebiedsontsluitingsfunctie is een vorm, waarbij de doorstroming en uitwisseling met stroomwegen en erftoegangswegen centraal staat. De erftoegangsfunctie is bedoeld voor het toegankelijk maken van erven en percelen. Gebieden met alleen erftoegangswegen zijn verblijfsgebieden.

Binnen de wegen met de genoemde functies gelden binnen de bebouwde kom maximum-snelheden van maximaal 70 km/uur (stroomfunctie), 50 km/uur (gebiedsontsluitingsfunctie) en 30 km/uur (erftoegangsfunctie).

Openbaar vervoer is aanwezig in de vorm van station Vught en diverse busroutes. Het station wordt in belangrijke mate vanuit de Helvoirtseweg en de St. Elisabethstraat, via de Stationsstraat ontsloten. De voetgangserstunnel onder de spoorweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven en de spoorwegovergangen Helvoirtseweg en St. Elisabethstraat maken het station goed bereikbaar. Openbaar vervoer bestaat in het plangebied uit de streeklijnen 140 en 154 en de stadslijnen 68 en 69.

De randweg krijgt intussen gestalte. De ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen kan binnen de bestemming Verkeer worden aangepast. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en niet de inrichting. Voor alle duidelijkheid is de bestaande inrichting van wegen zichtbaar gemaakt in de ondergrond van de verbeelding.





4 Toekomstige situatie

4.1 Functies per deelgebied.

Onder het kernwinkelgebied verstaan wij de ontwikkelingsgebieden Oost en West, met toevoeging van het overige deel van het Marktveld met aangrenzende bebouwing. Onder het aanloopgebied verstaan wij delen van de Koestraat, Kloosterstraat, Kerkstraat en Dorpsstraat met aangrenzende bebouwing.

Voor de ontwikkelingsgebieden Oost en West heeft de gemeenteraad op 14 december 2006 bestemmingsplannen vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk. De benaming aanloopgebied houdt verband met de toevoeren tot het kernwinkelgebied. Hier is niet alleen sprake van winkels maar ook van de functies horeca, kantoren, dienstverlening en wonen. De mogelijke functies binnen kernwinkelgebied en aanloopgebied worden aangegeven in de onherroepelijke bestemmingsplannen voor de deelgebieden en de Nota Detailhandel. Deze bestemmingsplannen en deze nota hebben gevolgen voor de overige functies binnen het plangebied Centrum Vught e.o.

Binnen het kernwinkelgebied zijn de volgende functies mogelijk:

- detailhandel, waaronder supermarkten;
- horeca; restaurants binnen het concentratiegebied;
- kantoor;
- dienstverlening;
- wonen;
- parkeren;
- maatschappelijk.

Binnen het aanloopgebied zijn de volgende functies mogelijk:

- detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- geen nieuwe horeca; bestaande restaurants handhaven; winkelondersteunende horeca alleen via ontheffing
- kantoren;
- dienstverlening;
- wonen.

Binnen de woongebieden is de woonfunctie overheersend. Onder voorwaarden kunnen andere dan woonfuncties worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De gemeente streeft functieverandering van bedrijfslocaties na, die door aard en omvang niet in de omgeving van een woonbuurt passen. Woningbouw is een passende alternatieve functie. Binnen een woongebied zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Kantoorfuncties kunnen wel in een aanloopstraat, mits zij aan de eisen van de parkeernota voldoen. Een dienstverlenend bedrijf is alleen toegestaan indien dit in een woonwijk past. Hierbij wordt gedacht aan zogenaamde aan huis gebonden beroepen zoals fysiotherapie, een architectenbureau of een schoonheidssalon.



4.2 Ontwikkelingen per functie

4.2.1 Detailhandel

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2006 de Nota detailhandel vastgesteld. In deze nota is een visie ontwikkeld voor de gewenste structuur van de detailhandel in Vught. Deze visie is gebaseerd op een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de huidige en beoogde detailhandelsstructuur binnen de gemeente.

De Nota detailhandel is aan te merken als een beleidsregel die al vertaald is in de vastgestelde bestemmingsplannen Vught centrum, deelgebied Oost en West en welke ook worden vertaald in het bestemmingsplan Vught centrum e.o. Het aanbod van detailhandel in dagelijkse goederen dient in het kernwinkelgebied te worden geconcentreerd, om aldus een alternatief te bieden voor detailhandelsvestigingen die plannen hebben voor verplaatsing.

Tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het kerncentrumgebied is een functionele scheiding aangebracht voor wat betreft het toestaan van supermarkten. Dit onderscheid is van belang in verband met parkeren, bereikbaarheid, toegankelijkheid alsmede laden en lossen via de hoofdroutestructuur.

Terugtrek van bestaande detailhandel buiten kernwinkelgebied en aanloopgebied betekent niet dat de detailhandel buiten deze gebieden niet wordt bevorderd door middel van bestemmingsplanherzieningen of vrijstellingen. De gemeente voert geen actief beleid voor verplaatsing van de detailhandel naar het centrum van Vught.

Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandelsvoorzieningen buiten kernwinkelgebied en aanloopgebied niet worden toegestaan. De bestaande voorzieningen mogen wel uitbreiden, als hiervoor de fysieke ruimte aanwezig is. Aan de detailhandel buiten deze gebieden kan via een wijzigingsbevoegdheid een alternatieve bestemming worden toegekend. Eenvoudig gezegd: waar detailhandel is, mag detailhandel blijven. Waar detailhandel wordt gewijzigd in een andere functie, komt detailhandel niet meer terug.

Op basis van de Nota detailhandel geldt voor de bestaande detailhandel aan de Helvoirtseweg geen verdere ontwikkeling. De functie detailhandel ter plaatse kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het vestigen van supermarkten is uitsluitend toegestaan binnen deelgebied west en deelgebied oost.

De bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel mag binnen het deelgebied Oost met 3.000 m² toenemen ten opzichte van de bestaande detailhandel. Voor het deelgebied West geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m². Via toepassing van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (bestemmingsplandeelgebied Oost) kan het toegestane maximum bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel van het deelgebied West naar het deelgebied Oost worden overgeheveld, mits de totale bedrijfsvloeroppervlakte, ten opzichte van de



bestaande situatie, met niet meer dan 5.000 m² toeneemt. Het omgekeerde, overheveling van Oost naar West, is niet mogelijk.

4.2.2 Horeca

Voor horeca wordt onderscheid gemaakt in lichte en middelzware horeca. De licht horeca is de aan de winkelfunctie gerelateerde horeca zoals automatiek, broodjeszaak, caferaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom/ijssalon, snackbar, tearoom en Traiteur. Onder middelzware horeca wordt verstaan de horeca die hinder voor omwonende kan veroorzaken zoals bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, bistro, restaurant, hotel, kookstudiozaal-verhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Deze middelzware horeca is geconcentreerd aan de noordzijde van het Marktveld. Hier is ook het concentratiegebied tussen de Taalstraat en de Torenstraat voorzien, waar nieuwvestiging van lichte en middelzware horeca rechtstreeks is toegestaan. De aanwijzing van dit deel van het Marktveld is niet bedoeld voor het saneren van bestaande horecazaken in het aanloopgebied. Het is ook niet de bedoeling in het aanloopgebied meer restaurants toe te laten. In het kernwinkelgebied en het aanloopgebied is plaats voor aan de winkelfunctie gerelateerde horeca (lichte horeca) in de vorm van een lunchroom, ijssalon of konditorei (in het aanloopgebied via ontheffing).

In het aanloopgebied is de bestaande horeca vastgelegd door middel van een nader aanduiding. Ter plaatse is de gevestigde horeca toegestaan. Uitwisseling van licht naar zwaar en omgekeerd is niet mogelijk. Nieuwvestiging van lichte horeca is uitsluitend door middel van ontheffing onder voorwaarden mogelijk.

Binnen deelgebied West en deelgebied Oost is op basis van de vigerende bestemmingsplannen geen onderscheid gemaakt in de soort horeca. De bedrijfsvloeroppervlakte van 'Horeca' mag binnen het bestemmingsplangebied Oost met 500 m² toenemen ten opzichte van de bestaande horeca. Voor het bestemmingsplan West geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m² aan 'Horeca'.

De ontwikkeling van terrassen wordt gestimuleerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 kan dit worden bereikt door overleg met de horecaondernemers over een kwalitatief hoogwaardige invulling van de openbare ruimte. Kwaliteit heeft te maken met veiligheid, toegankelijkheid maar ook met esthetische aspecten van de opbouw van terrassen. De gemeente geeft sturing aan het terrassenbeleid door afgifte van vergunningen.

Het creëren van ruimte voor terrassen kan worden bevorderd door parkeerplaatsen binnen het kernwinkelgebied aan hun huidige gebruik te onttrekken, mits het aantal parkeerplaatsen in het gebied toereikend blijft.



4.2.3 Kantoren en dienstverlening

Het gemeentelijk beleid is er op gericht zelfstandige kantoorfuncties te realiseren binnen het kernwinkelgebied en aanloopgebied. In woonbuurten, ook in de periferie van het centrum, zijn grootschalige kantoorfuncties niet toegestaan omdat deze niet in overeenstemming zijn met het karakter van een woonbuurt en parkeeroverlast kunnen opleveren. Bovendien leidt de vestiging van een kantoor tot verkeersbewegingen die niet in een woonwijk passen, omdat de wegenstructuur van de woonwijk er niet op berekend is.

Een aparte bespreking verdienen de “aan huis gebonden beroepen”. Binnen een woonbestemming is het mogelijk op bescheiden schaal beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Daarbij dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Het gebruik moet visueel en functioneel in overeenstemming zijn met de woonbestemming. Het woonkarakter van het pand en de aangrenzende woonbuurt mag niet worden geschaad. De woonfunctie dient de overheersende functie te blijven. Daarom stelt de gemeente de eis dat degene die beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten uitoefent tevens de feitelijke bewoner van de woning is (op de begane grond). Bij een zelfstandige kantoorfunctie is 's avonds en in het weekend geen sprake van feitelijke bewoning.

Nieuwe vestiging van zelfstandige kantoren is buiten het kernwinkelgebied en het aanloopgebied niet toegestaan. Nieuwe vestiging van dienstverlening is in een woonwijk slechts toegestaan indien deze in een woonwijk past.

De bedrijfsvloeroppervlakte van Kantoor en Dienstverlening mag binnen het bestemmingsplangebied Oost met 600 m² toenemen ten opzichte van de bestaande kantoren en dienstverlening. Voor het bestemmingsplan West geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m².

4.2.4 Wonen

In en om het kerncentrumgebied van Vught is de woonfunctie overheersend. Elk bestemmingsplan in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening bevat de binnenplanse mogelijkheid andere dan woonbestemmingen te wijzigen in een woonbestemming. Dus ook in het bestemmingsplan Vught centrum e.o.

Aan deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ligt het volgende beleid ten grondslag. Binnen de bestaande bouwblokken zijn vanouds kleine bedrijven of winkels aanwezig. Soms waren deze functies het eerst in het plangebied aanwezig. De tendens is, dat alle niet-woonfuncties op den duur uit de woonwijk verdwijnen en in woonfuncties veranderen. Bestaande niet-woonfuncties worden in beheersplannen in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening gerespecteerd.

Ter wille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met wijziging van niet-woonfuncties in een woonfunctie, mits aan enkele, in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden wordt voldaan. Het omgekeerde, het veranderen van een woonfunctie in een niet-woonfunctie, is met gebruikmaking van binnenplanse wijzi-



gingsbevoegdheid niet mogelijk. Het beheersplan wil de woonfunctie in de woonwijk versterken maar dit proces niet versnellen door bij voorbaat niet-woonfuncties weg te bestemmen. Vandaar het instrument van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

Bij een dergelijke wijziging geldt o.a. de eis, dat de woningen inpasbaar dienen te zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld. Dat betekent, bijvoorbeeld voor de Helvoirtseweg, dat een wijziging niet ten koste mag gaan van de aanwezige stedenbouwkundige karakteristiek (twee lagen met kap) en dat voldaan dient te worden aan de normen van de Parkeernota gemeente Vught.

4.2.5 Maatschappelijk

Hierboven is reeds aangegeven dat de gemeente:

- de mogelijkheden wil verruimen voor het gebruik van de Lambertustoren;
- mogelijkheden wil scheppen voor een passende functie van het stationsgebouw;
- open staat voor initiatieven voor een concrete, alternatieve functie voor de Sint Petruskerk.

De discussie over deze alternatieve mogelijkheden en alternatieve functie is gaande.

In het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening is het traditionele onderscheid tussen bijvoorbeeld scholen, kerken en buurthuizen losgelaten. Hiervoor is gekozen om de discussie over de ruimtelijke inrichting van Vught los te maken van discussies in concrete gevallen over wat wel of niet als een passende voorziening moest worden beschouwd.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' is gekozen voor een breed scala van mogelijkheden: religieuze, onderwijskundige, sociaal-culturele en overheidsdoeleinden. De doeleindenomschrijving biedt ruimte voor diverse mogelijkheden, al zullen bij de afweging van het voorgestane gebruik het oorspronkelijke gebruik van een gebouw voor religieuze doeleinden, het monumentale karakter van een gebouw of de plaats van een gebouw in de geschiedenis van Vught belangrijke afwegingsfactoren zijn.

4.2.6 Landgoederen

Het landgoed Zionsburg en de voormalige landgoederen Sophias-burg, Leeuwenstein en Reeburg zijn in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. bestemd tot Groen-Park.

Binnen deze bestemming is de volgende doeleindenomschrijving opgenomen:

- groenvoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- in ondergeschikte mate: extensief recreatief medegebruik (wandelen en fietsen).



De regels met betrekking tot de bestemming Groen-Park bevatten een adequaat aanlegvergunningstelsel, waarbij werken en werkzaamheden als het aanleggen van paden, het afgraven van de bodem, het vellen van houtgewas en dergelijke aanlegvergunningsplichtig zijn. De toelaatbaarheid van deze werken en werkzaamheden is daarbij afhankelijk van het verband dat deze werken en werkzaamheden hebben met de doeleinden van de bestemming Groen-Park.

4.2.7 Parkeren

De druk van zoekverkeer op het centrum wordt verminderd door het aanbieden van structurele parkeergelegenheid, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen Vught Centrum, deelgebieden Oost en West. De bestaande parkeeraccommodaties aan de Dorpsstraat, de Torenstraat en de Kapellaan zijn in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. positief bestemd.

Gelet op de doelstellingen in verband met de open ruimten en pleinen in het kerncentrumgebied zijn snippervoorzieningen ten behoeve van het parkeren ongewenst. Zoekverkeer ter plaatse van deze ruimten en pleinen dient te worden voorkomen. De Heuvel, het Marktveld en het Maurickplein dienen in verband met hun verblijfsfunctie dan ook vrij te blijven van parkeerplaatsen.

4.2.8 Concentratie van maatschappelijke doeleinden en dienstverlening

De levendigheid van het centrum kan worden verhoogd door een concentratie van welzijnsvoorzieningen en dienstverlening in een multifunctionele accommodatie (MFA). Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een zone gereserveerd welke zich uitstrekt over De Speeldoos, Rozenoord, Vlierthoek en de Petruskerk.

De realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) is juridisch/planologisch mogelijk binnen de bestemming Maatschappelijk. Op welke plaats een MFA kan worden gerealiseerd, is een onderwerp van nader overleg tussen de gemeente en betrokken instellingen op het gebied van welzijn en cultuur. De ruimtelijke impact is hierbij van groot belang, maar is in het kader van dit bestemmingsplan beperkt tot het aangeven van de zone waarin een MFA wordt voorzien.

4.2.9 Vorming en inrichting van pleinen

Over de noodzaak tot het creëren en versterken van pleinen heeft de gemeenteraad, bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Vught centrum, deelgebied Oost en West, duidelijke uitspraken gedaan. De raad heeft aangegeven de openbare ruimte en daarmee het versterken van de pleinen als verblijfsgebied prioriteit te geven.

Versterking van de openbare ruimte dient te worden bereikt door het hanteren van het contramal-principe voor verblijfsruimten. Dit principe houdt in, dat in het bestemmingsplan vóór het vastleggen van de bebouwingsgrenzen de fysieke ruimte is aangegeven voor het creëren van verblijfsruimten. De openbare ruimte is dan niet de ruimte die overblijft nadat de bebouwing is gerealiseerd, maar legt de bebouwing juist aan grenzen. De bebouwing



wordt afgebakend door het vooraf vastleggen van bouwgrenzen. De omvang van de openbare ruimte is vóór de bebouwing bepaald en vormt de contramal waarin de mal (bebouwing) zich moet voegen.

In de bestemmingsplannen, deelgebied Oost en West is aan dit principe vorm gegeven door:

- vergroting van het plein voor Villa Bleyenburg na sloop van de voormalige bebouwing van Wegwijs;
- het situeren van de voorgevelrooilijnen aan Marktveld, Heuvel en Raadhuisstraat zodanig, dat de bestaande karakteristieke bebouwing in stand kan blijven en nieuwe, vergrote pleinen kunnen worden gecreëerd die door een herkenbaar straatprofiel met elkaar kunnen worden verbonden.

Zo ontstaat er meer ruimte voor de vormgeving van de entree van het centrum vanuit de Ploegstraat. Ook de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende St. Petruskerk met notariswoning krijgen meer ruimte en er ontstaat voldoende publieksruimte in het centrum. De feitelijke inrichting van de nieuwe, vergrote pleinen, met terrassen, bomen, meubilair e.d. kan plaats vinden binnen de fysieke ruimte die het bestemmingsplan biedt en door privaatrechtelijke afspraken.

Door vergroting van deze ruimte en het verbreden van de verbindingen tussen de pleinen wordt de aantrekkelijkheid van het centrum vergroot. Daardoor wordt de verblijfsfunctie versterkt en worden herkenbaarheid, eenheid, kwaliteit, structuur en intimiteit versterkt. Op pleinen is het mogelijk mensen te ontmoeten, horecavoorzieningen te bezoeken of evenementen te houden.

4.2.10 *Welstand*

De gemeente wil de kwaliteit van het historische centrum behouden c.q. versterken door behoud en herstel van cultuurhistorie en architectuur, door gericht welstandsbeleid. Daardoor kan de gewenste samenhang worden bereikt tussen de verschillende ontwikkelingsinitiatieven die tot ontwikkeling zullen worden gebracht. Deze doelstelling kan niet via het bestemmingsplan worden afgedwongen maar wel via de Welstandsnota van de gemeente Vught.

Basis voor het welstandbeleid in het te ontwikkelen centrum is het beeldkwaliteitplan. Uitgangspunt in het beeldkwaliteitplan is een eigentijdse architectuur, met respect voor historische gebouwen die het centrum kenmerken. Bij nieuwbouw dient aansluiting te worden gezocht bij het dorpse en historische karakter van het centrum.





Mariaoord

5 Ontwikkelingslocaties

5.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft voor een groot deel van het kernwinkelgebied de bestemmingsplannen Vught Centrum, deelgebieden Oost en West vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn intussen in werking getreden. Omdat deze bestemmingsplannen belangrijke repercussies hebben voor de functies in het kerncentrumgebied, zijn deze bestemmingsplannen één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. opgenomen.

De ontwikkelingslocaties buiten het kernwinkelgebied hebben vooral betekenis voor de functie wonen. In verband met de gemeentelijke woningbouwprogrammering is het van belang ook de woningaantallen van de bestemmingsplannen Vught Centrum, deelgebieden Oost en West in dit hoofdstuk te betrekken.

Het maximale aantal woningen volgens de deelgebieden Oost en West bedraagt in totaal 210. Voor de ontwikkeling van het deelgebied West is in de woningbouwprogrammering (paragraaf 2.4.4) uitgegaan van maximaal 48 woningen.

5.2 Mariaoord.

Het eerste bestemmingsplan buiten het kernwinkelgebied dat in werking is getreden, is het bestemmingsplan Mariaoord. Dit bestemmingsplan voorziet in totaal 78 woningen, waarvan 60 appartementen. Er zijn 28 appartementen in de sociale huursector en 8 appartementen in de sociale koopsector. Voor het overige is sprake van woningen en appartementen in de vrije sector.





Taalstraat/Torenstraat



Taalstraat/Torenstraat



Taalstraat 78-82

Het geldende bestemmingsplan en de projectontwikkelingovereenkomst tussen gemeente en planinitiatiefnemer maken onmiddellijke realisering van de locatie mogelijk. In het vastgestelde bestemmingsplan Mariaoord is deze specifieke verdeling van woningen vastgelegd, terwijl dat elders voor ontwikkelingslocaties binnen het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. niet is gebeurd. Om deze reden is de locatie Mariaoord buiten dit bestemmingsplan gehouden en als witte plek op de verbeelding opgenomen.

Voor de ontwikkeling van de locatie Mariaoord is in de woningbouwprogrammering (paragraaf 2.4.4) uitgegaan van maximaal 54 woningen.

5.3 Taalstraat/Torenstraat

Deze woningbouwlocatie is de voormalige vestigingsplaats van het installatiebedrijf Broeders. De gemeente heeft een plan voor de ontwikkeling van 14 woningen in de sociale sector op deze locatie.

Het college van B en W heeft voor deze locatie een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld. Dit ontwerp vormt de basis voor een gedetailleerde bestemming "Wonen" op de verbeelding, ter plaatse van deze locatie. Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is voor deze locatie een ruimtelijke onderbouwing in verband met de afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan opgesteld. De gemeente verwacht op korte termijn tot overeenstemming te kunnen komen met Huis en Erf over de realisering van het definitieve bouwplan voor sociale woningbouw.

5.4 Taalstraat 78-82

Op deze locatie was voorheen garagebedrijf Denisse gevestigd. Thans is sprake van een braakliggend terrein. Daar komt binnen de planperiode van tien jaar een einde aan door realisering van een woningbouwplan. Dit plan is voor de gemeente van grote waarde, omdat daardoor een fors gat in de straatwand wordt gedicht, een relatie tot stand komt met landgoed Zionsburg.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met realisering van circa 15 woningen. Een concreet plan is voor deze locatie nog niet voorhanden. Daarom heeft deze locatie op de verbeelding de bestemming 'Wonen uit te werken'.





Bovenstaande stedenbouwkundige schets is slechts bedoeld als mogelijkheid voor concrete invulling van deze locatie. De concrete invulling zal onderwerp zijn van een uitwerkingsplan, waarvoor een openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) zal worden gevolgd.

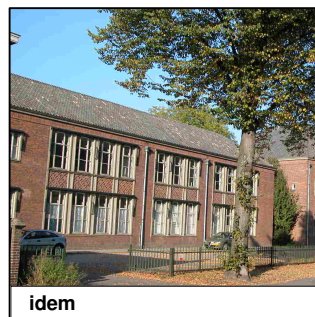
Bij de bestemming 'Wonen uit te werken' is sprake van een uitwerkingsverplichting. Voor deze uitwerkingsverplichting is om de volgende redenen gekozen:

- Bij de bestemming "Wonen uit te werken" kan de voorwaarde worden gesteld, dat de beoogde woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- Bij het nemen van een beslissing over het toepassen van de uitwerkingsverplichting door het college van B en W kan in de planregels worden bepaald, dat bij een beslissing over het toepassen van de uitwerkingsverplichting de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd. De daarmee beoogde inspraakmogelijkheden en rechtsbescherming voor omwonenden en belanghebbenden zijn daarmee verzekerd.





voormalige tuinbouwvakschool



idem



Reeburgmavo

- Bij het uitwerken van de bestemming is binnen het bestemmingsplan een grotere mogelijkheid aanwezig voor flexibele invulling van de bestemming.

5.5 Voormalige tuinbouwvakschool, Irenelaan

Het gebruik van de voormalige tuinbouwvakschool aan de Irenelaan voor onderwijsdoeleinden is reeds beëindigd. Voortzetting van het gebruik voor deze doeleinden wordt niet beoogd. Binnen de locatie zal binnen de planperiode van tien jaar een woningbouwplan worden gerealiseerd.

Gelet op de kwaliteit van de locatie aan de rand van het Onze Lieve Vrouwenpark, tussen station en centrum, is sprake van een locatie die zich uitstekend voor wonen leent. Binnen de locatie zal binnen de planperiode van tien jaar een woningbouwplan worden gerealiseerd.

Voor de locatie Irenelaan is aan de hand van de stand van zaken van de gesprekken met de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting en Stichting Mariënhoven rekening gehouden met maximaal 40 te realiseren sociale huur/zorgappartementen. Wellicht dat deze woningen als niet zelfstandige zorgwoningen gerealiseerd gaan worden en daarmee ook niet ten laste van het contingent van 800 woningen komen.

Deze locatie heeft op de verbeelding de bestemming 'Wonen uit te werken'. Bij de bestemming 'Wonen uit te werken' is sprake van een uitwerkingsverplichting, waarbij een gesloten gevelwand uitgangspunt zal zijn. Voor deze uitwerkingsverplichting is gekozen om dezelfde redenen als die genoemd onder punt 5.4.



5.6 Reeburgmavo

De voormalige Reeburgmavo ligt aan een verbindingspad tussen de Vliertstraat en Park Reeburg. Het gebruik van de grond met deze bestemming is reeds beëindigd. Voortzetting van het gebruik van de grond voor onderwijsdoeleinden wordt niet beoogd. Binnen de locatie zal binnen de planperiode van tien jaar een woningbouwplan worden gerealiseerd.

Deze ontwikkelingslocatie biedt de mogelijkheid tot exclusief wonen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met maximaal 8 woningen binnen deze locatie. Om het contact met het Reeburgpark zo groot mogelijk te houden, kan ter plaatse worden gedacht aan grondgebonden woningen, gegroepeerd rondom een hofje.

Concrete ideeën over de invulling van deze locatie zijn nog niet voorhanden. Daarom heeft deze locatie op de verbeelding de bestemming 'Wonen uit te werken'. Bij de bestemming 'Wonen uit te werken' is sprake van een uitwerkingsverplichting. Voor deze uitwerkingsverplichting is gekozen om dezelfde redenen als die genoemd onder punt 5.4.

Een nader voorstel voor de verkoop van maximaal 8 kavels wordt in de loop van 2011 verwacht. Een nader voorstel zal worden uitgebracht voor de wijze van verkoop en de eventuele positie van een externe partij hierin.

5.7 Zionsburg

Op het landgoed Zionsburg zijn er initiatieven voor het herstel van de bebouwing binnen de planperiode. Het is de gedachte het door brand verwoeste landhuis op basis van de oude bebouwingscontour en in klassieke stijl te herbouwen. Om deze gedachte te borgen is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen waarbij een voorwaarde is opgenomen dat behoud en herstel van cultuurhistorische waarden voorop staat. Een positief advies van de monumentencommissie is daarbij vereist. Tevens wordt de in verval geraakte orangerie gerestaureerd. De uitwerkingsbevoegdheid is in de verbeelding (plankaart) vertaald in de bestemming 'Wonen uit te werken'. Hiervoor is gekozen omdat op dit moment onbekend is op welke termijn de ontwikkeling geconcretiseerd wordt. Tevens zijn de redenen, genoemd onder punt 5.4 hierop van toepassing.

Verder worden op basis van het vigerende bestemmingsplan de geldende rechten in de vorm van bouwtitels ter plaatse van het voormalige koetshuis (2 woningen) en voormalige Parva Domus (2 woningen) gerespecteerd door middel van een positieve bestemming.

Samengevat zijn in totaal binnen Zionsburg 9 woningen mogelijk, te weten:

- 4 appartementen binnen de (afgebrande) villa;
- 2 woningen binnen het voormalige Parva Dorus;
- 2 woningen binnen het voormalige koetshuis;
- 1 woning binnen de voormalige orangerie.

De toename van het aantal woningen bedraagt 3 (4 appartementen in de villa in plaats van 1 woning). Voor het overige is sprake van bestaande bouwtitels.



5.9 Extra beslispunt naar aanleiding van de Discussienota en uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2010-2013.

In de Discussienota Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2010-2013 is ten aanzien van accommodatielocaties het uitgangspunt opgenomen, dat geen ontwikkeling van woningen mag plaatsvinden binnen locaties die vrijkomen vanuit het accommodatiebeleid.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' kan het college van B en W besluiten, onder nadere voorwaarden en door gebruik te maken van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in 'Wonen'. Voor de locaties Speeldoos en Rozenoord is in het recente verleden geopteerd de bestemming van deze locaties zo flexibel mogelijk te maken, ten behoeve van een mogelijke ontwikkeling bij de Petruskerk.

De bestemming 'Maatschappelijk' blijft voor de locaties Speeldoos en Rozenoord gehandhaafd, om de volgende redenen. De omvang van deze locaties is relatief groot. Gelet op de impact van een mogelijke ontwikkeling, zowel ruimtelijk als binnen de woningbouwrichtgetallen is het nu te prematuur ruimte te bieden voor een andere invulling. Ook ontbreekt voldoende afgebakend kader voor de Petruskerk om als onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Aan de bibliotheek aan de Dorpsstraat is in dit voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Centrum 3' toegekend. Omdat de bibliotheek zich in een winkelstraat bevindt is hier toegestaan: Detailhandel (m.u.v. een supermarkt), Horeca (uitsluitend t.p.v. de aanduiding), Maatschappelijk (= bibliotheek), Kantoor en Wonen. Kantoor, Detailhandel en Wonen zijn hier dus toegestaan. Voor grootschalige ingrepen zoals een woonvoorziening buiten het bouwvlak of een appartementengebouw biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Dit om dezelfde redenen als hiervoor genoemd bij de Speeldoos en Rozenoord.

Indien een andere bestemming wenselijk is, verdient een afzonderlijk bestemmingsplan de voorkeur. Voordelen van een separate beoordeling:

- toetsing vooraf aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- toetsing van de inpasbaarheid vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- het leggen van een relatie met andere ontwikkelingen, die met de bestemmingswijziging verband houden.



6 Sectorale aspecten

6.1 Inleiding

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

6.2 Water

6.2.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

6.2.2 Regelgeving

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingssfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.



De Watertoets:

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

6.2.3 Onderzoek

In het bestemmingsplan wordt opgenomen hoeveel berging moet worden gerealiseerd voor een ontwikkeling. Op die manier worden deze niet verplicht onmiddellijk de maximale berging te realiseren wanneer niet direct de maximale bouwmogelijkheden worden benut. Zo kan een voorziening 'meegroeien' met de bebouwing. Voor bestaande bebouwing geldt dat alleen een uitbreiding van het verhard (dak)oppervlak een wateropgave creëert. Voor hemelwater vanaf bestaande bebouwing hoeft geen voorziening te worden gerealiseerd. De aangelegde voorziening mag een noodoverstort hebben richting sloot en/of riolering. Deze noodoverstort (vertraagde afvoer) mag enkel in situaties werken als sprake is van een regenbui groter dan $T=10^1$. Binnen het plangebied van onderhavig plan is een aantal ontwikkelingen voorzien. Voor deze ontwikkeling wordt het proces van de watertoets doorlopen. Uitsluitend voor de Taalstraat-Torenstraat wordt een concrete wateropgave gegeven. De andere locaties worden kwalitatief bekeken.

Huidige situatie:

Het plangebied bestaat voornamelijk uit stedelijk gebied met aan de noordoost en zuidoost zijde parkzones.

Maaiveldhoogte

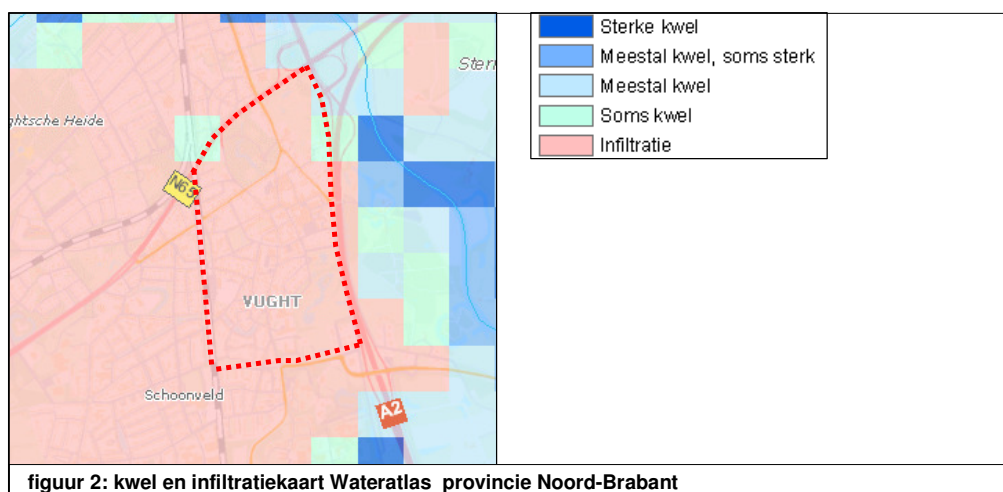
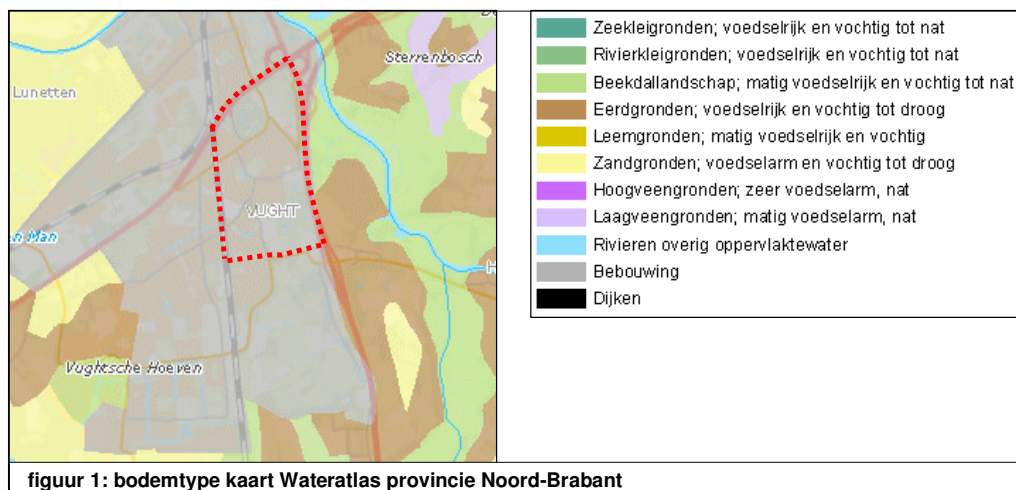
Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP +4,0 m (parkzones) tot circa NAP +5,5 m (wegen, bebouwd gebied).

Bodemtype

Met behulp van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant is de geohydrologische bodemopbouw ter hoogte van het plangebied in kaart gebracht (figuur 1, volgende pagina). Ter plaatse van het plangebied is de bodemopbouw niet beschreven omdat het binnen het stedelijk gebied van Vught valt. Het gebied ten oosten van het plangebied is wel beschreven. Het zuidelijk deel is opgebouwd uit voornamelijk eerdgronden, voedselrijk en vochtig tot droog. Het noordelijk deel is voornamelijk opgebouwd uit Beekdallandschap, matig voedselrijk en vochtig tot nat.

1 een regenbui die eens in de 10 jaar voorkomt





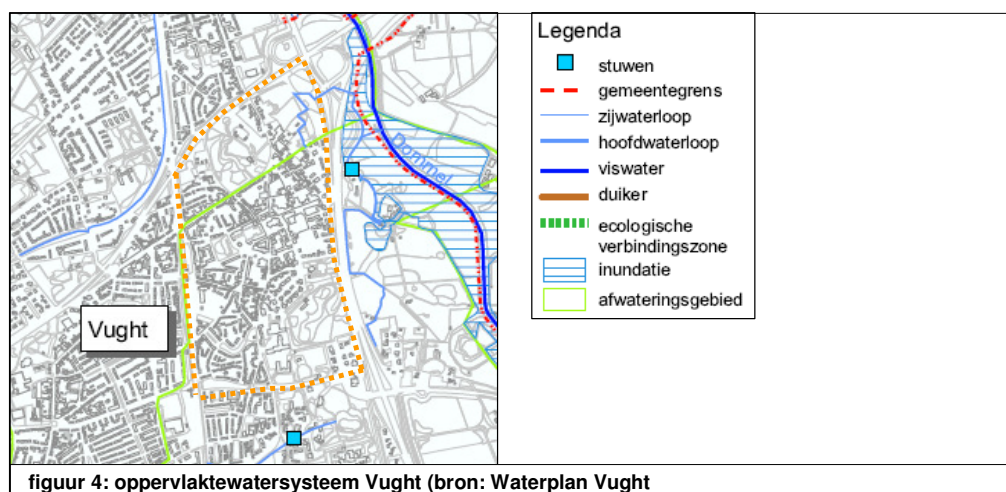
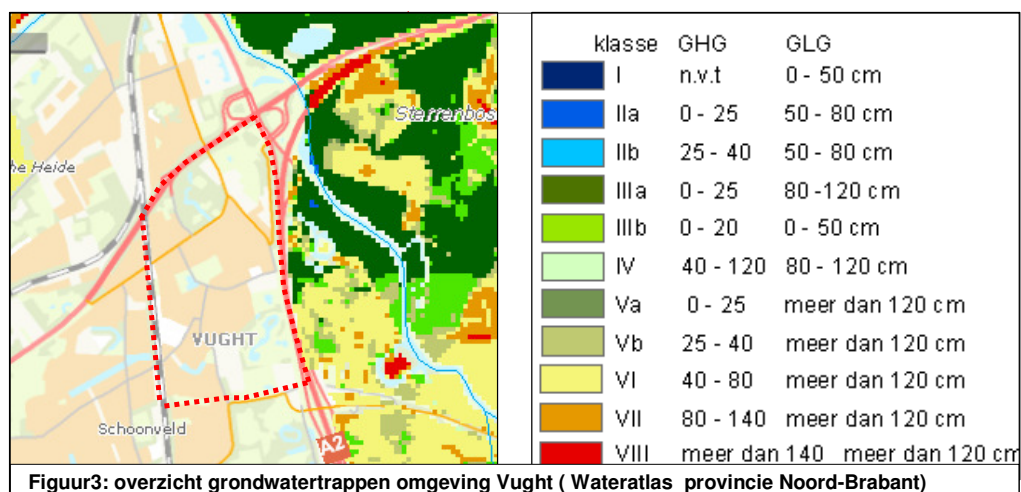
Kwel en infiltratie

Het plangebied wordt in de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als infiltratiegebied (figuur 2). Alleen in de noordoost hoek van het plangebied is een deel waar kwel kan voorkomen.

Grondwater

Met behulp van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant is vastgesteld welke grondwatertrap voorkomt in het plangebied. Voor het plangebied zelf is geen grondwatertrap aangegeven in de Wateratlas omdat het is gelegen binnen het stedelijk gebied van Vught. Voor het gebied ten oosten van het plangebied is wel een grondwatertrap aangegeven in de wateratlas. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) worden gegeven in centimeters beneden maaiveld. In figuur 3 (volgende pagina) is te zien dat in het zuidelijk deel van het plangebied voornamelijk grondwatertrap VI voorkomt en in het noordelijk deel voornamelijk grondwatertrap IIIa.





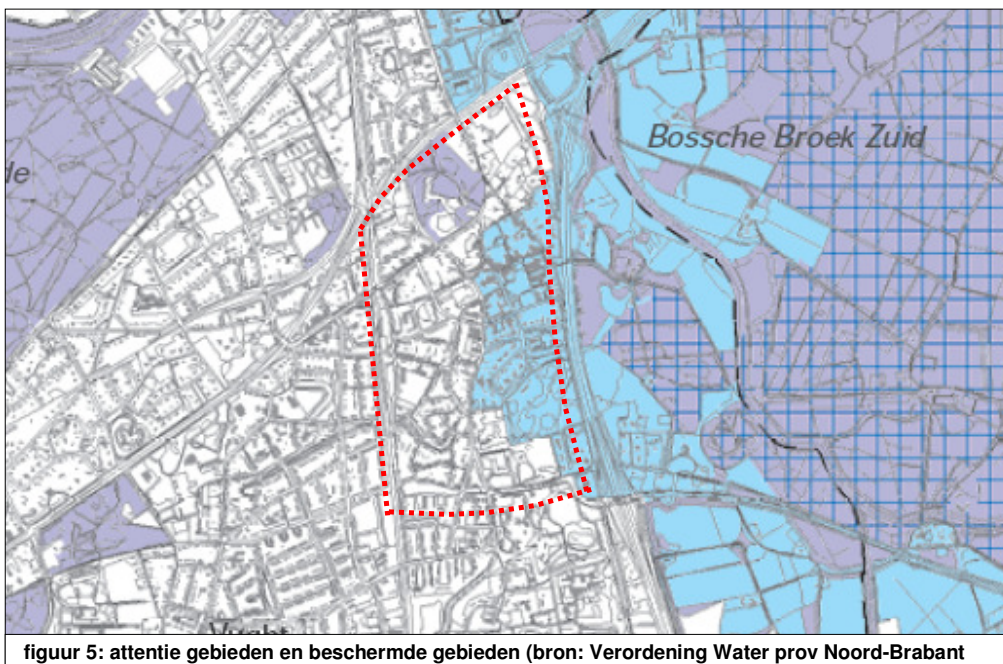
Grondwaterbeschermingsgebied

In het plangebied of in de directe omgeving daarvan is geen grondwaterbeschermings- of waterwingebied gelegen.

Oppervlaktewater

Waterbeheerder in het plangebied is het waterschap De Dommel. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Beneden Dommel. Ten oosten van het plangebied is de hoofdwaterloop de Dommel aanwezig. In het plangebied zelf is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. In het noordoosten van het plangebied ligt een zijwatergang van de Dommel (zie figuur 4). Ten oosten van het plangebied en de A2 ligt de Bossche Broek aanwezig, dit is een retentiegebied wat bij hoge afvoeren van de Dommel onderloopt en de afvoerpiek opvangt.





figuur 5: attentie gebieden en beschermde gebieden (bron: Verordening Water prov Noord-Brabant)

Het lokale watersysteem van Vught bestaat uit waterlopen en waterpartijen die een functie hebben voor recreatie en opvang en afvoer van regenwater uit de gescheiden en verbeterd gescheiden rioolstelsels van Vught. De afvoer van de waterpartijen en waterlopen komt terecht in verschillende waterlopen, zoals de Essche Stroom, de Dommel en het Drongelens Kanaal (bron: Waterplan Vught).

Binnen plangebied zijn enkele attentie gebieden (blauw) en beschermde gebieden (paars) uit de Verordening Waterhuishouding en vanuit de Keur van waterschap De Dommel aanwezig (figuur 5).

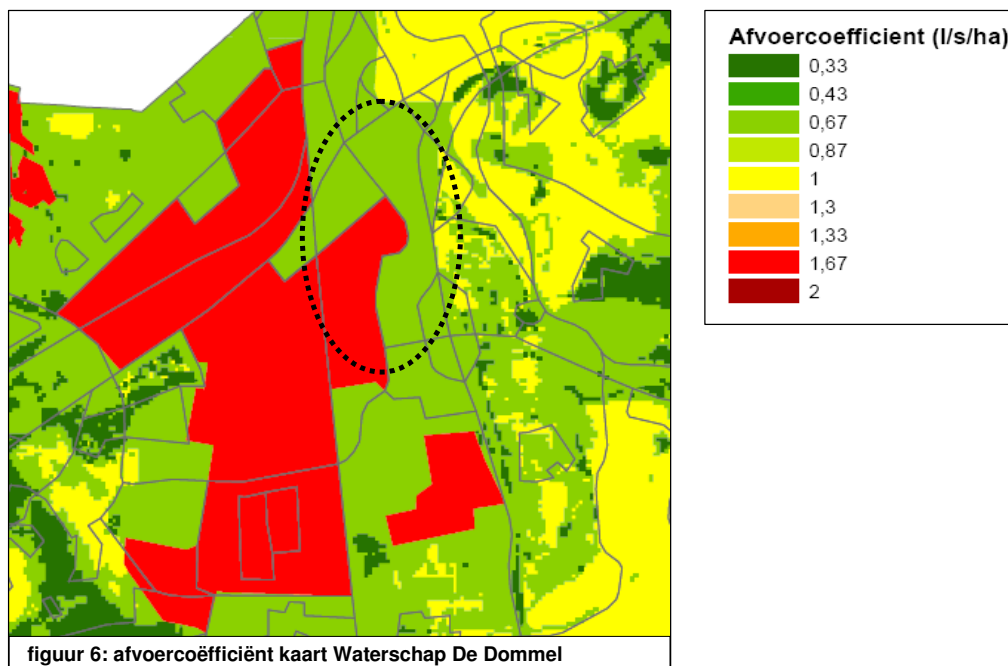
Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Afvalwater wordt ingezameld via de rioolstelsels. Het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de zuivering in 's-Hertogenbosch, dat wordt beheerd door het waterschap Aa en Maas. Bijna al het verhard oppervlak, op de terreinen van Defensie na, is aangesloten op een gescheiden of een verbeterd gescheiden stelsel. Het overgrote deel van het regenwater wordt via deze stelsels afgevoerd naar het oppervlaktewater, zonder dat het kans krijgt te infiltreren in de bodem (bron: Waterplan Vught).

Toekomstige situatie

In het bestemmingsplan worden diverse locaties opgenomen waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor 1 locatie is het mogelijk om met een directe bouwtitel woningen te realiseren, dit betreft de locatie Taalstraat-Torenstraat. Voor deze locatie is in 2009 reeds de watertoets doorlopen en een waterparagraaf opgesteld waarin is beschreven hoe in de toekomstige situatie met het hemelwater en vuilwater van het plan omgegaan wordt. De waterparagraaf is opgenomen in het 'Projectbesluit, Taalstraat/Torenstraat' van de gemeente Vught.





Voor de overige locaties geldt dat geen directe bouwtitel is opgenomen maar dat de ontwikkeling na een vervolprocedure mogelijk wordt gemaakt. Wanneer de ontwikkelingen concreet worden, moet in overleg worden getreden met de gemeente Vught en het waterschap De Dommel. Aan de hand van overleg met het waterschap en de gemeente worden locatiespecifieke maatregelen opgesteld met betrekking tot het watersysteem. De algemene randvoorwaarden en uitgangspunten van de waterbeheerders zijn in onderstaande paragraaf opgenomen.

Gewenste situatie

Waterschap De Dommel

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Checklist watertoets van het waterschap De Dommel zijn van toepassing op ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwaliteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is: 1. hergebruik 2. vasthouden 3. bergen 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
- De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. De maximale afvoer is locatie gebonden en is voor het plangebied deels 0,67 l/s/ha en deels 1,67 l/s/ha (zie figuur 6);
- Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Dat geldt tenminste voor het deel van de ontwikkeling waarmee de verharding toeneemt. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend (met behulp van de HNO-tool) met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$;
- Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen er zijn in een $T=100 + 10\%$ situatie;



- De GHG mag niet worden verlaagd. Eventuele bergingsvoorzieningen liggen boven de GHG;
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren;
- Uitlogende materialen worden niet gebruikt bij nieuwbouw.

Gemeente Vught

In het waterplan is middels het opstellen van streefbeelden de wensen en ambities ten aanzien van het watersysteem in Vught op de lange termijn vastgesteld. De termijn waarbinnen de streefbeelden gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van de ontwikkelingen binnen het gebied en beschikbare middelen.

De hoofdthema's in het Waterplan zijn:

- Water als (mede)ordenend principe; Om handen en voeten te geven aan het principe is er de zogenaamde watertoets, waarmee een breed spectrum aan ruimtelijke plannen wordt getoetst aan het naar behoren opnemen van het aspect water in de planvorming;
- Water vasthouden; bijvoorbeeld door het opvangen van regenwater en dit te gebruiken voor het sproeien van de tuin. Daarnaast kunnen bewoners hemelwater infiltreren door infiltratievoorzieningen lokaal, bijvoorbeeld in de achtertuin aan te leggen;
- Waterkwaliteit; door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen bij nieuwbouw wordt vervuiling van het oppervlaktewater en grondwater voorkomen;
- Waterketen; bijvoorbeeld door het invoeren van grijswatercircuits voor nieuwbouwwoningen;
- Natuur en recreatie; bijvoorbeeld wateren naast een ecologische ook een recreatieve functie te geven. Tevens waardevolle vegetatie te beschermen tegen te lage of te hoge grondwaterstanden;
- Beperken van wateroverlast; Het toepassen van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” op gemeentelijke schaal draagt bij aan de verkleining van de kans op wateroverlast;
- De belevingswaarde van water; Naast de specifieke functie waterberging kan water ook meer inhoud krijgen door gecombineerde functie met natuur en recreatie;
- Betrokken burgers; Communicatie en voorlichting zijn oplossingsrichtingen om de betrokkenheid van burgers met het waterbeheer te vergroten.

In de brochure ‘Het gescheiden rioolstelsel in Vught: geen water bij de wijn’ is tevens het gemeentelijk beleid met betrekking tot de waterhuishouding en de omgang met de afvoer van ‘schoon’ hemelwater beschreven.

6.2.4 Conclusie

Door het waterschap De Dommel is een vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven. De gemaakte opmerkingen hebben alleen betrekking op de regels en niet op voorgaande watertoets. De reactie van het waterschap heeft geleid tot aanpassing



van de regels. Zie hiervoor het verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o., onder reactie 7 (paragraaf 9.3).

6.3 Geluid

6.3.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen, maar ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

6.3.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- railverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Er liggen geen geluidszones van het industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Wegverkeer

In de nabijheid van het plangebied is een aantal wegen gelegen, te weten:

- N65;
- A2;
- Taalstraat;
- Helvoirtseweg;
- Kapellaan;
- Grote Gent.

Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder.



De onderzoekszone voor de N65 en de A2 bedraagt 400 m. Momenteel zijn plannen in voorbereiding om de A2 uit te breiden van 2x2 rijstroken naar 2x3 rijstroken ter hoogte van Vught. Dat heeft consequenties voor de onderzoekszone van deze weg. Deze wordt dan verruimd naar 600 m. De onderzoekszone voor de overige wegen bedraagt 200 m binnen stedelijk gebied.

De Wet geluidhinder regelt dat bij een ontwikkeling in de onderzoekszone altijd een akoestische onderzoek vereist is, waarvan de resultaten moeten worden getoetst aan de grenswaarden.

De overige wegen in de nabijheid van de planlocaties betreft 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben vanuit de Wet geluidhinder formeel geen geluidzone. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de aanliggende 30 km/uur wegen wel bij de beoordeling betrokken.

De woningen die momenteel reeds een te hoge geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaai, zijn opgenomen op de zogenaamde A-, B-, dan wel 70+-lijsten, afhankelijk van de geluidbelasting in 1986 (A-lijst: 66 t/m 70 dB(A), B-lijst: 61 t/m 65 dB(A)) van de gemeente Vught. Op termijn komen deze woningen in aanmerking voor sanering in het kader van de Wet geluidhinder. Uit onderzoek zal blijken welke maatregelen aan of nabij de woningen moeten worden getroffen. Langs de A2 zijn in het verleden reeds geluidschermen gerealiseerd.

Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven/Tilburg gelegen. Het betreft de spoortrajecten 738, 770 en 700. Het traject 700 richting Tilburg heeft een geluidzone van 300 meter. Hierbinnen zijn geen ontwikkellocaties gelegen en dit traject is daarom niet in het onderzoek meegenomen. Traject 770 richting Eindhoven heeft een geluidzone van 400 meter. Hierbinnen zijn enkele planlocaties gelegen. Traject 738 richting Den Bosch heeft een geluidzone van 500 meter. Hoewel hierbinnen geen planlocaties zijn gelegen, is dit traject met traject 770 in het onderzoek beoordeeld, aangezien het een doorgaand spoor betreft.

Voor de meeste bestaande woningen langs de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven, voor zover gelegen binnen het plangebied, die in het verleden ten gevolge van railverkeerslawaai een te hoge belasting ondervonden, zijn maatregelen aan de gevel uitgevoerd.

Alleen aan een aantal woningen in de zogenaamde 'spoorzone', tussen de hoek Stationsstraat/Prins Bernhardstraat en de hoek Stationsstraat/St. Elisabethstraat dienen nog maatregelen te worden uitgevoerd. Voor deze woningen wordt een saneringsprogramma opgesteld.

Op het aspect wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai wordt hieronder nader ingegaan.



6.3.3 Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze Wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, ten gevolge van weg- en railverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor railverkeerslawaaï).

Voor de delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, omdat hier geen geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd. Binnen het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe geluidgevoelige objecten gepland. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft de volgende locaties:

- Taalstraat - Torenstraat; 8 woningen en 6 appartementen binnen de zone van de A2, N65, Taalstraat, Helvoirtseweg en Grote Gent.
- Taalstraat 78-82; 15 woningen binnen de zone van de A2, N65, Taalstraat en Grote Gent.
- Tuinbouwwakhschool, Irenelaan 1; maximaal 40 woningen binnen de zone van de Helvoirtseweg, N65, Kapellaan en spoorlijn Den Bosch - Eindhoven.
- MAVO Reeburg, Park Reeburg 28; 8 woningen binnen de zone van de A2.
- Zionsburg; 4 woningen binnen de zone van de N65, A2, Helvoirtseweg en Taalstraat.
- Orangerie; 1 woningen binnen de zone van de N65, A2, Helvoirtseweg en Taalstraat.

Bij de realisatie van de opgenomen wijzigingsplannen/uitwerkingsplannen volgt per plan een akoestische onderbouwing. Voor de ontwikkelingen waar het bestemmingsplan direct in voorziet heeft Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport is bijgevoegd als separate bijlage 1). De resultaten en conclusies uit de rapportage zijn onderstaand per locatie weergegeven.

Taalstraat - Torenstraat

Deze locatie betreft een voormalige bedrijfslocatie. Voor deze locatie is een gedetailleerde bestemming 'Wonen' met directe bouw mogelijkheden opgenomen om ca 8 grondgebonden woningen en 6 appartementen te realiseren. In 2009 is reeds een projectbesluit opgesteld. Dit projectbesluit is echter niet in procedure gebracht. Ten behoeve van het projectbesluit is in 2009 reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Technische milieuonderzoeken Planologische procedure Taalstraat - Torenstraat, referentie 20090857-05, Cauberg Huygen, 27 mei 2009).

Dit onderzoek is ten behoeve van de huidige procedure geactualiseerd. De resultaten zijn nu gebaseerd op de verkeerscijfers van 2022. Tevens is rekening gehouden met de verbreding van de A2 van 2x2 naar 2x3 rijstroken. De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van De A2, N65, Helvoirtseweg, Taalstraat en Grote Gent. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Grote Gent, N65 en Helvoirtseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



De geluidbelasting ten gevolge van de Taalstraat bedraagt op waarneempunten 4 en 5 (direct gelegen aan de Taalstraat) ten hoogste 59 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De berekende waarde komen overeen met de waarden uit het onderzoek van 2009. Door het toepassen van een geluidarm wegdek in plaats van het aanwezige fijn asfalt, kan de geluidbelasting met circa 4 dB worden gereduceerd. Hiermee wordt de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet weggenomen. Het toepassen van geluidschermen is vanwege de directe ligging aan de Taalstraat niet mogelijk. Voor de locatie met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Bij de uitwerking het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de hoge geluidbelasting, bijvoorbeeld door het realiseren een geluidluwe gevel.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de A2 bedraagt ten hoogste 49 dB op waarneempunt 4 op 7,5 meter hoogte. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximaal toelaatbare hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden (de geluidbelasting ten gevolge van de A2 wordt beoordeeld als een buitenstedelijke situatie, daarvoor geldt een maximaal toelaatbare waarde van 53 dB, voor een stedelijke situatie geldt 63 dB). Deze waarde is gunstiger dan de resultaten van het onderzoek uit 2009. Dit wordt veroorzaakt door de maatregelen aan de A2 die door Rijkswaterstaat worden getroffen ten gevolge van de verbreding van de A2. Ter hoogte van Vught wordt de ZOAB wegdekverharding vervangen door een geluidarm wegdek (tweelaags ZOAB) en worden de al aanwezige schermen verhoogd en verlengd. Aanvullende maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de A2 te verlagen zijn niet doelmatig. Er dient daarom een hogere waarde te worden vastgesteld.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB. De gecumuleerde geluidbelasting wordt veroorzaakt door de Taalstraat. De bijdrage van de andere wegen is verwaarloosbaar. Deze geluidbelasting is in een stedelijke situatie niet onaanvaardbaar en geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

De Torenstraat betreft een 30 km/uur weg. Deze weg heeft van rechtswege geen geluidzone. De verkeersintensiteit op deze weg is gering. De planlocatie is direct gelegen aan de Torenstraat. De geluidbelasting bedraagt 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder). Hiervoor kan geen hogere waarde worden vastgesteld, omdat de weg niet valt binnen het regime van de Wet geluidhinder. Gelet op de hoogte van de geluidbelasting en de situatie, is het treffen van maatregelen niet noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Taalstraat 78-82

Deze locatie betreft een voormalige bedrijfslocatie. Voorheen was hier een garagebedrijf gevestigd. Voor deze locatie is een uit te werken bestemming opgenomen om ter plaatse maximaal 15 woningen te realiseren. In 2007 is reeds een ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek.



Uit dit akoestische onderzoek is komen vast te staan dat de uitwerking van deze locatie alleen mogelijk is indien voor deze locatie het bestaande akoestische onderzoek wordt geactualiseerd (m.n. prognose verkeersintensiteiten 2020 i.p.v. 2015). Uit het reeds uitgevoerde akoestische onderzoek is wel al gebleken dat voor de verdere uitwerking van het planvoornemen hogere grenswaarden moet worden vastgesteld en dat hiervoor de noodzakelijke procedure doorlopen moet worden. Bij de uitwerking van de uiteindelijke bouwplannen dient met de concreet verleende hogere grenswaarden rekening te worden gehouden.

Tuinbouwwakschool, Irenelaan 1

De locatie betreft een voormalige tuinbouwwakschool. De onderwijsfunctie is hier komen te vervallen en zal in de toekomst ook niet meer worden ingevuld. Op de locatie zijn maximaal 40 woningen voorzien. Op de gronden wordt een uitwerkingsplicht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er is daarom een quickscan uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied.

De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Helvoirtseweg, de Kapellaan en de spoorlijn Den Bosch Eindhoven. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze gezonde wegen (48 dB) en de spoorlijn (55 dB) wordt niet overschreden. Maatregelen of het vaststellen van een hogere waarde is voor deze locatie is niet nodig.

Aanliggend bij de locatie zijn de Kerkstraat, Prins Bernhardlaan, Irenelaan en Stationsstraat. Dit betreft 30 km/uur wegen waarvoor formeel geen geluidzone geldt. In het verkeersmodel zijn voor deze wegen relatief hoge verkeersintensiteiten opgenomen, waardoor de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen ook hoog is. De geluidbelasting ten gevolge van de Irenelaan bedraagt ten hoogste 56 dB, ten gevolge van de Prins Bernhardlaan ten hoogste 60 dB, ten gevolge van de Kerkstraat ten hoogste 55 dB en ten gevolge van de Stationsstraat ten hoogste 41 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder).

Voor de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is het vaststellen van een hogere waarde niet mogelijk, omdat deze wegen niet vallen onder het regime van de Wet geluidhinder. Bij het uitwerkingsplan kan nader onderzocht worden of de verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel overeenkomen met de werkelijke verkeersstroom. Als maatregel om de hoge geluidbelasting te beperken is het mogelijk om de klinkerverharding op deze wegen te vervangen door een asfaltverharding. Bij de uitwerking van het bouwplan kan met deze geluidbelastingen rekening worden gehouden.

MAVO Reeburg, Park Reeburg 28

De locatie betreft de voormalige MAVO Reeburg. De onderwijsfunctie is hier komen te vervallen en zal in de toekomst ook niet meer worden ingevuld. Op de locatie zijn 8 woningen voorzien. Op de gronden wordt een uitwerkingsplicht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er is daarom een quickscan uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied.



De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de A2 en de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de spoorlijn (55 dB) wordt niet overschreden. Maatregelen of het vaststellen van een hogere waarde vanwege het spoor is niet nodig.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de A2 bedraagt ten hoogste 49 dB op zowel de noord-, oost- als zuidzijde van de planlocatie op 4,5 en 7,5 meter hoogte. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal toelaatbare hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden (de geluidbelasting ten gevolge van de A2 wordt beoordeeld als een buitenstedelijke situatie, daarvoor geldt een maximaal toelaatbare waarde van 53 dB, voor een stedelijke situatie geldt 63 dB). Hierbij is rekening gehouden met de verbreding van de A2 en de maatregelen aan de A2 die door Rijkswaterstaat worden getroffen ten gevolge van de verbreding van de A2. Ter hoogte van Vught wordt de ZOAB wegdekverharding vervangen door een geluidarm wegdek (tweelaags ZOAB) en worden de al aanwezige schermen verhoogd en verlengd. Aanvullende maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de A2 te verlagen zijn niet doelmatig. Er dient daarom een hogere waarde te worden vastgesteld.

De aangrenzende weg Park Reeburg is geen doorgaande weg en is daarom niet in het onderzoek betrokken. De Vlasmeersestraat betreft een 30 km/uur weg. Deze weg heeft van rechtswege geen geluidzone. Het betreft een ontsluitingsweg met een verkeersintensiteit van 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De geluidbelasting ten gevolge van de Vlasmeersestraat op de planlocatie bedraagt ten hoogste 51 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder). Hiervoor kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Gelet op de hoogte van de geluidbelasting en de situatie, is het treffen van maatregelen niet noodzakelijk uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Zionsburg en Orangerie

In het landhuis kunnen, middels een bestemming uit te werken, 4 woningen worden gerealiseerd binnen de bestemmings- en bouwgrens. In de Orangerie kan 1 woning gerealiseerd worden. Er is daarom een quickscan uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied.

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de A2, N65, Helvoirtseweg, Taalstraat en de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de A2, de Helvoirtseweg en de Taalstraat (48 dB) en de spoorlijn (55 dB) wordt niet overschreden. Maatregelen of het vaststellen van een hogere waarde is daarvoor is niet nodig.

De geluidbelasting ten gevolge van de N65 bedraagt ten hoogste 59 dB bij de Orangerie en 57 dB bij Zionsburg. Daarmee worden zowel de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als de maximaal toelaatbare hogere waarde (53 dB) overschreden (de geluidbelasting ten gevolge van de N65 wordt beoordeeld als een buitenstedelijke situatie, daarvoor geldt een maximaal toelaatbare waarde van 53 dB, voor een stedelijke situatie geldt 63 dB). Zonder het treffen van geluidwerende maatregelen is deze ontwikkeling niet direct mogelijk.



Voor Zionsburg is geen sprake van een nieuwe situatie, aangezien de locatie al de bestemming wonen heeft. Het vaststellen van een hogere waarde is niet nodig. Voor de Orangerie kan een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld. Bij de uitwerking van het plan dient met de geluidbelasting rekening te worden gehouden en dient met een akoestische onderbouwing te worden aangetoond hoe de maximaal toelaatbare waarde kan worden gewaarborgd.

6.3.4 Conclusie

Voor een vijftal ontwikkellocaties binnen bestemmingsplan Vught Centrum e.o. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de locatie Tuinbouwwakschool, Irenelaan 1, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij locatie Zionsburg vindt de ontwikkeling plaats binnen de huidige bestemming wonen en is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk. Op basis van dit onderzoek dient voor onderstaande locaties een hogere waarde te worden vastgesteld:

Locatie	Waarneem-punt	Hoogte [m]	Geluidbron	Vast te stellen hogere waarde [dB]	Gecumuleerde geluidbelasting [dB]
<i>Taalstraat-Torenstraat</i>					
Taalstraat oostgevel	04	1,5	Taalstraat	59	64
Taalstraat oostgevel	04	4,5	Taalstraat	59	64
Taalstraat oostgevel	04	7,5	Taalstraat	58	64
			A2	49	
Taalstraat noordgevel	05	1,5	Taalstraat	53	58
Taalstraat noordgevel	05	4,5	Taalstraat	52	58
Taalstraat noordgevel	05	7,5	Taalstraat	52	58
<i>MAVO Reeburg, Park Reeburg 28</i>					
Gevels	63	4,5	A2	49	55
Gevels	63	7,5	A2	49	55
<i>Orangerie</i>					
Gevels	34	1,5	N65	53	58
Gevels	34	4,5	N65	53	61
Gevels	34	7,5	N65	53	61

Bij de uitwerking van de bouwplannen dient met de geluidbelasting rekening te worden gehouden.



6.3.4 Vughts Museum

Aanvullend op voorgaand akoestisch onderzoek is voor de locatie Vughts Museum (Taalstraat 88a) een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op deze locatie wordt een nieuwe woning en twee appartementen in een bestaand gebouw, zijnde het Vughts Museum, mogelijk gemaakt. Het doel van dit akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Op de woning en de appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de N65 en A2. Op basis hiervan dienen de in onderstaande tabel vermelde hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Locatie	Waarnemepunt	Hoogte [m]	Geluidbron	Vast te stellen hogere waarde [dB]	Gecumuleerde geluidbelasting [dB]*
<i>Torenstraat 88a</i>					
Nieuwe woning, bg, no	1001	1,5	N65	51	55
Nieuwe woning, verd, no	1001	4,5	N65	52	56
Nieuwe woning, bg, nw	1002	1,5	N65	50	53
Nieuwe woning, verd, nw	1002	4,5	N65	53	55
Nieuwe woning, verd, zw	1003	4,5	N65	49	53
Nieuwe woning, ZO	1004	1,5	A2	49	53
Nieuwe woning, ZO	1004	4,5	A2	51	55
Appartementen, 1 ^e verd, nw	1005	4,5	N65	50	53
Appartementen, 2 ^e verd, nw	1005	7,5	N65	53	56
Appartementen, 1 ^e verd, no	1006	4,5	N65	50	53
Appartementen, 2 ^e verd, no	1006	7,5	A2	49	56
			N65	52	
Appartementen, bg, zo	1007	1,5	A2	49	52
Appartementen, 1 ^e verd, zo	1007	4,5	A2	50	54
Appartementen, 2 ^e verd, zo	1007	7,5	A2	51	54

De optredende gecumuleerde geluidbelasting bij de locatie is in een stedelijke situatie niet onaanvaardbaar en geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.



6.4 Bodem

6.4.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

6.4.2 Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie, die erop voorzien is, en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie.

6.4.3 Onderzoek

Wanneer ontwikkelingen zich voordoen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een bouwvergunning (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is).

Ten aanzien van de waterbodems heeft de gemeente recent saneringen laten uitvoeren voor De Lunetten 6 en 7 (klasse 4 baggerspecie).

In het bestemmingsplan komen enkele ontwikkelingslocaties voor. Deels zijn de ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels een wijzigings- of uitwerkingsprocedure en deels zijn er directe bouwtitels in het bestemmingsplan opgenomen. De locaties die via een aanvullende procedure worden ontwikkeld, worden later onderzocht in verband met de geldigheidsduur van een bodemonderzoek. De overige locaties zijn onderstaand nader beschouwd.

Voor een aantal van de locaties is reeds een onderzoek verricht, namelijk Taalstraat 78 - 82, Taalstraat – Torenstraat en Kleine Gent 6 - 12. Uit bodemonderzoek voor de locatie Taalstraat – Torenstraat is gebleken dat de bodem verontreinigd is. Voor de locatie is dan ook een saneringsplan opgesteld waarvoor de provincie een beschikking heeft afgegeven. Voor aanvang van de bouw zal dit saneringsplan overeenkomstig uitgevoerd worden. Voor de andere twee locaties is gebleken dat de bodemkwaliteit geen beperking oplegt aan de ontwikkelingen. Voor de overige locaties, namelijk tussen Helvoirtseweg 41 en Koestraat, Irenelaan 1 en Park Reeburg 28, is door Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud een



historisch bodemonderzoek uitgevoerd (het rapport is als separate bijlage 2 bijgevoegd). De resultaten van dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Helvoirtseweg 41 - Koestraat

Ter plaatse van de Helvoirtseweg 41 - Koestraat zijn geen specifieke deellocaties bekend, wel dient rekening te worden gehouden met licht verhoogde achtergrondwaarden in de bovengrond aan cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en EOX. De ondergrond kan licht verontreinigd zijn met lood, zink en PAK als gevolg van verhoogde achtergrondwaarden.

Irenelaan 1

Ter plaatse van Irenelaan 1 is een ondergrondse tank gelegen. Deze tank is in het verleden niet eerder conform de huidige richtlijnen onderzocht. Delen van de onderzoekslocatie zijn reeds in het verleden onderzocht, hierbij geldt dat maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen in de grond en het grondwater. Ter plaatse van het kassencomplex was het EOX-gehalte licht verhoogd aangetoond. Niet uitgesloten is dat hier bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt.

Park Reeburg

Ter plaatse van Park Reeburg is eveneens een ondergrondse tank gelegen. Deze is reeds onderzocht. Er is echter geen boring verricht nabij de ontluchting. Formeel kan hierdoor verontreiniging nabij de ontluchting niet worden uitgesloten. Op het overige terreindeel zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond in de grond en het grondwater. Nabij de fietsenstalling van de school is asbest in de grond waargenomen, de fietsenstalling bevindt zich echter niet ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie.

6.4.4 Conclusie

In onderstaande tabel staat per deellocatie aangegeven of de locatie verdacht is, de eventuele deellocaties en welke strategie dient te worden aangehouden bij een bodemonderzoek.

Tabel 3: Overzicht deellocaties

(Deel)locatie		Hypothese	Strategie 1) (oppervlakte in m ²)
<i>Helvoirtseweg 41 en Koestraat</i>			
A.	gehele locatie	onverdacht	ONV (310 m ²)
<i>Irenelaan 1</i>			
A.	ondergrondse tank	verdacht	VEP-OO
B.	overig terreindeel	onverdacht	ONV (5.990 m ²)
<i>Park Reeburg 28</i>			
A.	ontluchting	verdacht	VEP-OO
B.	overig terreindeel	onverdacht	ONV (4.480 m ²)



1) Toelichting gebruikte onderzoekstrategieën:

ONV	:	Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie
VEP-	:	Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrond-
OO		se opslagtanks

Ter plaatse van de locatie Helvoirtseweg 41 - Koestraat wordt op basis van de verzamelde gegevens geen verontreiniging van de bodem verwacht, met uitzondering van mogelijk verhoogde achtergrondgehalten die op basis van de bodemkwaliteitskaart hier kunnen voorkomen. Ter plaatse van de locaties Irenelaan 1 en Park Reeburg 28 zijn twee deello-
caties (respectievelijk een ondergrondse tank en een ontluchting) waar mogelijk verontrei-
niging kan zijn ontstaan.

Ter plaatse van het overige terrein van deze locaties wordt geen verontreiniging verwacht, met uitzondering van mogelijk verhoogde achtergrondgehalten die op basis van de bo-
demkwaliteitskaart hier kunnen voorkomen. Het uitvoeren van een verkennend bodemon-
derzoek geeft meer inzicht in het voorkomen van verontreiniging op de locatie.

6.5 Lucht

6.5.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voor-
komen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruim-
telijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

6.5.2 Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwa-
liteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaar-
den voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat
bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen ne-
men wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de
concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit
(NSL).

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastge-
legd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van
een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename
van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3%
van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor de stoffen NO₂ en
PM₁₀ overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³.



Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		468
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,68
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

6.5.3 Onderzoek

Er worden in dit bestemmingsplan enkele nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt, alsmede functiewijzigingen. Het ontwikkelen van een enkele woning valt onder de regeling NIBM. Derhalve heeft Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud een toets uitgevoerd aan de wettelijke grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

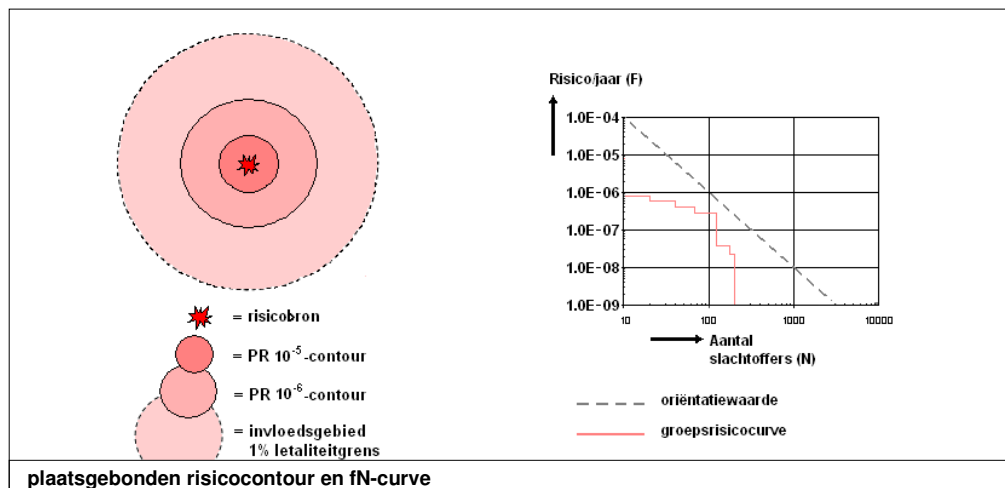
Het voorgenomen plan is het realiseren van circa 78 woningen op 5 verschillende locaties binnen het plangebied. De circa 78 woningen genereren een extra intensiteit van (6 x 78) 468 motorvoertuigen per dag.

Met de NIBM-rekentool (Infomil d.d. 12-05-2010) is berekend dat 468 verkeersbewegingen een bijdrage veroorzaakt van 0,68 µg/m³ voor NO₂ en 0,14 µg/m³ voor PM₁₀ en dus 'niet in betekenende mate' is. In bovenstaande figuur is een uitdraai van de NIBM-rekentool weergegeven.

6.5.4 Conclusie

De ontwikkeling van de woningen binnen het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Door dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt, is een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.





6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Het plangebied Vught Centrum ligt binnen het invloedsgebied van twee snelwegen (A65/A2) en twee spoorwegen (Tilburg-Vught-Den Bosch/ Boxtel - Vught - Den Bosch). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of risicovolle inrichtingen.

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in bovenstaand figuur.

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.



De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

6.6.2 Regelgeving

Ontwikkelingen Basisnet

Externe veiligheidsbeleid bij vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierin zijn beperkingen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) gesteld en is verantwoording van het groepsrisico verplicht wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Op termijn (naar verwachting 2012) zal deze Circulaire vervangen worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Onderdeel van het Btev is dat voor vervoersassen een risicoplafond gesteld gaat worden. Anders dan nu het geval is, kan het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst dan niet meer ongelimiteerd doorgroeien. Dit risicoplafond zal gesteld worden op basis van vervoersaantallen. Ook worden PR 10^{-6} contouren in de toekomst vastgelegd in de vorm van een gestandaardiseerde risicocontour, een veiligheidszone genoemd.

Met het Basisnet zullen tevens enkele maatregelen worden genomen die het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor aanzienlijk veiliger maken. Het groepsrisico van veel spoorlijnen zal daardoor met de komst van het Basisnet afnemen. Tot slot wordt voor sommige vervoersassen een Plasbrand Aandachtsgebied (PAG) vastgesteld. Dit is een zone van 30 meter langs de vervoersas waarbinnen bouwkundige veiligheidseisen aan bebouwing wordt gesteld om de effecten van een plasbrandscenario te minimaliseren.

Ten aanzien van rijkswegen is al geanticipeerd op de komst van het Basisnet en is in de Circulaire aangepast. In de Circulaire zijn per rijksweg veiligheidszones en risicoplafonds vastgesteld. Ten aanzien van het spoor zijn discussies nog gaande en is de Circulaire nog niet aangepast. Bij groepsrisicoberekening van het spoor dient daarom vooralsnog uitgegaan te worden van een prognose van ProRail uit 2007. Wel is het rijksontwerp van het Basisnet (met bijbehorende risicoplafonds en veiligheidszone) bekend. Naar verwachting wordt de Circulaire hier in juni 2011 op aangepast.

6.6.3 Onderzoek

Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een quick scan uitgevoerd ten aanzien van externe veiligheid voor het bestemmingsplan Vught Centrum e.o. Het rapport is als separaat bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten zijn onderstaand weergegeven.



Rijkswegen

Veiligheidszone/plaatsgebonden risico

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vastgesteld dat beide rijkswegen ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone hebben. Plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het risicoplafond van de A65 ter hoogte van het plangebied vastgesteld op 1500 wagens GF3 (brandbaar gas) per jaar, dat van de A2 op 4000 wagens GF3 (brandbaar gas) per jaar.

Het groepsrisico van beide wegen is reeds berekend in het kader van een ruimtelijke procedure ten behoeve van ontwikkelingen aan de Taalstraat-Torenstraat in Vught2. Deze berekeningen dateren echter van voor de laatste wijziging van de Circulaire (22 december 2009) en zijn daarmee niet gebaseerd op de risicoplafonds die sinds 22 december 2009 zijn vastgesteld. Voor de ruimtelijke procedure Centrum Vught moeten de groepsrisicoberekeningen daarom geactualiseerd worden. Echter vanwege het relatief lage vervoersplafond en de eveneens relatief lage personendichtheden in de directe omgeving van de rijkswegen is de verwachting dat het groepsrisico van geen van de wegen toeneemt of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Vooralsnog wordt er daarom vanuit gegaan dat groepsrisicoverantwoording niet verplicht is.

Spoorwegen

Veiligheidszone/plaatsgebonden risico

Uit eerder uitgevoerd externe veiligheidonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure De koepel³ blijkt dat de spoorwegen geen PR 10-6 contour hebben. Tevens is in het rijksontwerp Basisnet Spoor vastgesteld dat geen van de spoorwegen een veiligheidszone zal krijgen. Plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de spoorweg Tilburg-Vught-Den Bosch is eveneens reeds berekend in het kader van de ruimtelijke procedure De koepel. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico van de spoorlijn onder de oriëntatiewaarde ligt. De groepsrisicoberekening moet geactualiseerd worden, maar omdat ruimtelijke ontwikkelingen zich op grote afstand van de spoorlijn bevinden, is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet verplicht. Met de komst van het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen zal het groepsrisico in de toekomst verder afnemen.

Over de spoorlijn Boxtel-Vught worden conform de prognose van ProRail uit 2007 4500 wagons B2 (toxisch gas) vervoerd. Dit zijn ammoniaktransporten van IJmuiden naar Ge-

2 Taalstraat-Torenstraat te Vught: externe veiligheid. Cauberg-Huygen, 18 december 2009.

3 Externe veiligheid De Koepel, Oranjewoud/Save 20-12-2009



leen. Deze ammoniaktransporten zijn krachtens een convenant tussen VROM en DSM gestaakt en vinden dus niet meer plaats. In het Rijksontwerp Basisnet Spoor wordt dan ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn voorzien. Hierbij wordt opgemerkt dat het Rijksontwerp nog niet is vastgesteld en discussies over het vervoersplafond nog lopen. Het vervoersplafond voor deze spoorlijn kan dus nog veranderen.

6.6.4 Conclusie

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van twee spoorwegen en twee rijkswegen. Geen van de vervoersassen heeft een veiligheidszone/PR 10⁻⁶ contour. Plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden, dat uitgaande van de beschikbare gegevens van eerder onderzoek, de vervoersintensiteiten en de bevolkingsdichtheden wordt verwacht, dat bij geen van de vervoersassen sprake zal zijn van toename van het groepsrisico dan wel een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Vooralsnog wordt er daarom vanuit gegaan dat groepsrisicoverantwoording niet verplicht is.

6.6.5 Vugths Museum

De locatie van het Vugths Museum ligt binnen het invloedsgebied van twee rijkswegen (A2 en N65). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vastgesteld dat dat beide rijkswegen ter hoogte van de locatie geen veiligheidszone (gestandaardiseerde maximale PR 10⁻⁶ contour) hebben. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de beoogde woningen.

Het groepsrisico voor deze twee rijkswegen ligt ter hoogte van de locatie onder de oriëntatiewaarde. De afstand is dermate groot dat de beoogde ontwikkeling geen toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. Een calamiteit met brandbaar gas heeft een invloedsgebied van 320 meter, maar buiten 200 meter heeft bevolking geen of nauwelijks invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico is groepsverantwoording niet verplicht.

6.7 Bedrijvigheid

6.7.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolge hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.



6.7.2 Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst⁴ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot rustige woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1 en 3.2 grootste afstanden respectievelijk 50 en 100 meter;
- categorie 4.1 en 4.2 grootste afstanden respectievelijk 200 en 300 meter;
- categorie 5.1, 5.2 en 5.3 grootste afstanden respectievelijk 500, 700 en 1000 meter;
- categorie 6 grootste afstand 1500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

6.7.3 Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd "Bedrijven en Milieuzonering". Aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van de in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal activiteiten in de categorie 3.

Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom is nieuwe vestiging van bedrijven vooralsnog niet toegestaan dit uit het oogpunt van hinder.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009



Voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn enkel bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2.

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig:

- Taalstraat 171, geluidinstallaties;
- Schoolstraat 2, garagebedrijf;
- Koestraat 14, schildersbedrijf;
- Kerkstraat 38, bouwmaterialen;
- Kerkstraat 169/Stationsstraat 20, stucadoorsbedrijf;
- Taalstraat ongenummerd (achter nr 152), meubelmakerij (postadres: Grote Gent 11);
- Vliertstraat 24/26, interieurbouw;
- Vlierstraat 63, bouwbedrijf/electro;
- Stationsstraat 33a, kermisexploitatie;
- Secretaris van rooijsstraat 7-11, lasapparatuur en -benodigdheden.

In de huidige situatie veroorzaken de aanwezige bedrijven geen feitelijke hinder voor de woonomgeving. Gelet op de aard en omvang van de bedrijven zal dat ook in de toekomst niet het geval zijn. Daarnaast bieden de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen de toename van hinder. Verder is aan de Taalstraat 127 een decoratieatelier gevestigd. Gezien de omvang van dit bedrijf is sprake van een bedrijf aan huis. In dat kader heeft dit bedrijf dan ook geen reguliere bedrijfsbestemming gekregen, maar is het bedrijf als zodanig binnen de woonbestemming toegestaan door middel van een nadere aanduiding 'bedrijf'.

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen voor nieuwe woningen en andere gevoelige functies mogelijk gemaakt binnen de invloedssfeer van de aanwezige bedrijven.

6.7.4 Conclusie

De aanwezige bedrijven vormen geen belemmering voor de bestaande woningen en de nieuw te ontwikkelen functies in het plangebied van dit bestemmingsplan.

6.8 Archeologie

6.8.1 Algemeen

Het plangebied "Centrum Vught e.o. is gelet op de bebouwingsdichtheid aardkundig (bodem en geomorfologie) niet gekarteerd. Gezien de archeologische verwachtingswaarde in de directe omgeving (middelhoge en hoge trefkans) geldt deze verwachtingswaarde mogelijk ook voor het plangebied. Er kan zich derhalve altijd een situatie voordoen dat tijdens de bouwplan vondsten worden gedaan, die eerst moeten worden veiliggesteld alvorens verder te bouwen. Om een en ander uit te sluiten is het raadzaam om bij eventuele bouwplannen vooraf onderzoek te doen, zeker ter plaatse van oude landgoederen. Voor de landgoederen Zionsburg en Sophias-burg is dan ook de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor de noodzakelijke bescherming. In het plangebied is één archeologische vondst bekend.





In het noordelijk deel van het plangebied zijn namelijk ter plaatse van het landgoed Sophiasburg restanten gevonden van het Kartuizerklooster. Het betreffen oude funderingsresten. Verder losse vondsten zijn niet bekend. Deze worden door de Monumentenwet formeel beschermd.

6.8.2 Onderzoek

Ter voorbereiding op de ontwikkelingen dienen de archeologische waarden in kaart te worden gebracht middels een archeologisch (voor)onderzoek. Door Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud is een bureauonderzoek uitgevoerd conform de eisen van de KNA 3.2. Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Het resultaat is een standaardrapport met een gespecificeerde verwachting op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek voor de ontwikkelingen. Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van reeds bekende archeologische waarnemingen, historische kaarten, bodemkundige gegevens en informatie over de landschappelijke situatie. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, datering en eventuele (mate van) verstoring van archeologische waarden binnen het plangebied.

6.8.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat voor alle ontwikkelingen - mits een intact bodemprofiel aanwezig is - archeologische resten uit de periode mesolithicum - nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen. Bovendien kan een breed scala aan complextypen worden aangetroffen.

Bij Taalstraat 78 - 82 is echter sprake van een hoge mate van verstoring: deze locatie is in het verleden grotendeels gesaneerd, waardoor de kans op het aantreffen van samenhangende archeologische resten hier zeer klein is. Bij de locatie aan de Koestraat is de verstoring waarschijnlijk geringer: hier heeft tot op heden geen bebouwing plaatsgevonden. Wel is sprake van enige verstoring als gevolg van boomwortels. De kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen is hier middelhoog. De Taalstraat - Torenstraat kent een hoge mate van verstoring: hier heeft lange tijd bebouwing plaatsgevonden. De kans op het aantreffen van intacte samenhangende archeologische resten is hier klein. Op de locaties Irenelaan 1



en Park Reeburg 28 is de huidige bebouwing de eerste bebouwing. De aanleg van deze bebouwing zal tot een matige tot hoge verstoring van het bodemprofiel hebben geleid.

Ten aanzien van de verschillende locaties is in het rapport (separate bijlage 4) een aanbeveling gegeven voor eventueel aanvullend onderzoek wanneer de ontwikkeling van de gronden concreet wordt.

6.8.4 Vugths Museum

Aan de locatie van het Vugths Museum kan een (middel)hoge verwachtingswaarde worden toegekend. Het is mogelijk dat hier nog (deels) intacte (en dus kansrijke) zones aanwezig zijn, waarin mogelijk archeologische waarden uit de periode mesolithicum, nieuwe tijd, bewaard zijn gebleven.

Ook voor de locatie van het Vugths Museum geldt dat voor aanvang van eventuele bodemverstorende werkzaamheden door middel van een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende grondboringen te onderzoeken

6.9 Flora en fauna

6.9.1 Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de steden en dorpen vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

6.9.2 Regelgeving

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is sinds 2005 een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen, ten aanzien van de gebiedsbescherming.

De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bij-



voorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

6.9.3 Onderzoek

Vanuit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In het bestemmingsplan mogen geen mogelijkheden worden geboden aan ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met gebiedsbescherming.

6.9.4 Conclusie

Op basis van de gegevens neergelegd in Natuurgegevens Provincie 189 3-2004, blijkt dat er in en in de directe nabijheid van het plangebied geen vegetatietypen van de 1^e kartering, vegetatietypen van de 2^e kartering, beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn. Daarnaast zijn de ontwikkelingslocaties niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermingswaardig gebied.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De in het plangebied voorkomende algemeen beschermde soorten die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Effecten op beschermde gebieden worden gezien de ligging, aard en omvang van de ontwikkelingen niet verwacht.





Rijksweg A2



spoorlijn Eindhoven – s'-Hertogenbosch

6.10 Overige zones

6.10.1 Rooilijnenbeleid RWS

Het plangebied grenst aan de N65 en de A2. Beide wegen zijn van groot belang voor het landelijk en Brabants wegennet. In de toekomst moeten de effecten van deze wegen op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor aanwonenden. Een vrijwaringzone (wettelijk geregeld) voorkomt dit soort potentiële conflicten. Bouwen binnen die zone is afhankelijk van de uitkomsten van het overleg met de wegbeheerder. Voor de N65 bedraagt deze zone 0-50 m ter weerszijden van de weg, gemeten vanuit de buitenkant van de bestaande verharding. Voor Rijksweg A2 bedraagt deze zone 0-100m ter weerszijden van de weg. Deze zones zijn op de verbeelding weergegeven.

6.10.2 Bebouwingsvrije zone spoor. Spoorwegwet

Op basis van artikel 19 van de Spoorwegwet is het verboden om zonder vergunning van de Minister van Verkeer en Waterstaat bouwwerken op te richten binnen de begrenzing van hoofdspoorwegen. Die begrenzing is afhankelijk van de uitvoering van de hoofdspoorweg (bijvoorbeeld ligging op maaiveldniveau of verdiepte dan wel verhoogde ligging). In casu is sprake van een spoor op maaiveldniveau, waarbij de begrenzing 11 meter bedraagt, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor, zijnde een denkbeeldige lijn in de lengte richting van het spoor midden tussen beide spoorstaven. Het onderhavige plangebied grenzend aan het spoor ligt binnen de betreffende begrenzing, waarvoor een vergunning nodig is





bouwhoogte in relatie tot de Sint Petruskerk

6.10.3 Radarverstoringsgebied

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt. Dit is gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Gezien de aangegeven hoogte van 65 m boven NAP is dit niet aan de orde. Binnen het plangebied zijn incidenteel gebouwen in maximaal 5 bouwlagen toegestaan. Dit komt overeen met een maximale bouwhoogte van 17,5 m. Uitzonderingen hierop zijn de toren van de Sint Petruskerk en de Lambertustoren.



7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden een bestemming te geven. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Bij de regels zijn voorts twee bijlagen gevoegd (bedrijvenlijst, lijst met aan huis gebonden beroepen en bedrijven).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7.2.4 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP en zijn letterlijk daaruit overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 voorschriften gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.2.5 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding is aangegeven, zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid
- 10 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) zijn als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid is aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toe-



passing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goot-hoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

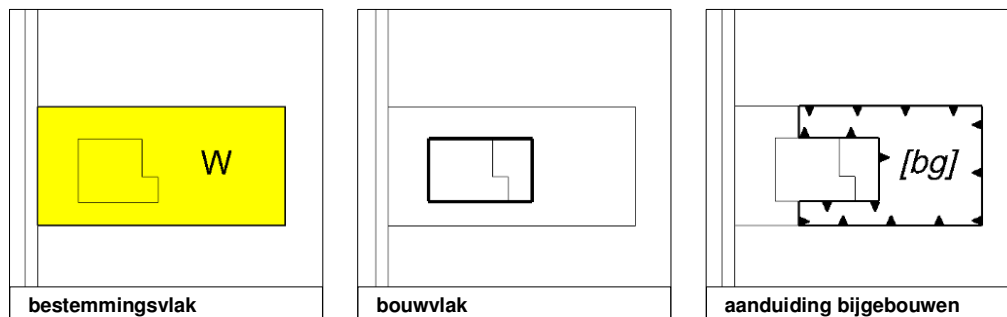
Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden benoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden benoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via een omgevingsvergunning geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.





Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn in de regels opgenomen

Bestemming	naar		
van			
bedrijf			x
detailhandel		x	x
dienstverlening			x
horeca		x	x
kantoor		x	x
wonen (onbebouwd)			x (bebouwd)

Aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden ligt het volgende beleid ten grondslag:

- de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden gelden alleen voor de woongebieden en buiten het winkelkerengebied. Binnen het winkelkerengebied is voldoende flexibiliteit aanwezig binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Centrum";
- de wijziging van een niet woonfunctie naar wonen is een logische wijziging om de woonwijk te versterken;
- de wijzigingsmogelijkheden van een niet woonfunctie naar een andere niet woonfunctie zijn beperkt omdat de dynamiek voorzien is binnen de bestemming "Centrum". Wel is de mogelijkheid opgenomen om de bestemmingen "Detailhandel", "Horeca" en "Kantoor" te wijzigen in dienstverlening. Dit heeft met name betrekking op functieverlies bij solitaire voorzieningen waar dan een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is.



7.3 Bestemmingen

7.3.1 *Bedrijf*

De bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn als zodanig positief bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan van kracht wordt en bedrijven in milieucategorie 1 (overeenkomstig de bijgevoegde bedrijvenlijst) toegestaan. Eventuele vergelijkbare bedrijven of bedrijven in milieucategorie 2 kunnen via afwijking bij omgevingsvergunning worden toegestaan.

De bestaande bebouwing is voorzien van een bouwblok met een reële uitbreidingsmogelijkheid, afgestemd op de aanwezige fysieke ruimtelijke situatie. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan mits dit nader is aangeduid op de verbeelding. Daarnaast is binnen de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming in de toekomst onder voorwaarden gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'.

7.3.2 *Bedrijf - Nutsvoorziening*

De aanwezige nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Het huidige ruimtebeslag van de nutsvoorziening is binnen deze bestemming vastgelegd en de bestaande bebouwing is voorzien van een bouwvlak. Dit bouwvlak beperkt zich tot de bestaande situatie.

7.3.3 *Centrum - 1*

De bestemming 'Centrum – 1' is van toepassing op het in ontwikkeling zijnde deelgebied West. Deze bestemming is integraal overgenomen uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Vught centrum, deelgebied West' en omgezet naar de huidige RO-standaarden en SVBP2008. Binnen deze bestemming is een wisseling van diverse functies toegestaan, hetgeen de flexibiliteit van het plan ten goede komt. In een matrix is dit per straat en bouwlaag door middel van zones (specifieke bouwaanduiding zone 1 t/m 5) nader vastgelegd.

De toegestane bouwhoogte met bijbehorend maximaal bebouwingspercentage is op dezelfde wijze nader vastgelegd. Om differentiatie aan te brengen in de bouwmassa's zijn onderlinge afstanden bepaald tussen de zijgevels van de te onderscheiden afzonderlijke bouwmassa's. Dit is met name van toepassing voor de zones 3 t/m 5.

Het parkeren is uitsluitend op de begane grond of ondergronds toegestaan, waarbij een maximale parkeercapaciteit in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en nader bepaald is waar de in-/uitritten van een parkeergarage zijn toegestaan. Voor het parkeren ondergronds is een maximale bouwdiepte aangegeven. Door middel van afwijking bij omgevingsvergunning is het mogelijk om het parkeren op de 1^e verdieping toe te staan.



Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de begrenzing van de aangegeven zones te kunnen wijzigen indien dit noodzakelijk mocht blijken als gevolg van veranderende inzichten en tussentijdse ontwikkelingen.

7.3.4 Centrum - 2

De bestemming 'Centrum – 2' heeft dezelfde opzet als de bestemming 'Centrum – 1'. Deze bestemming is integraal overgenomen uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Vught centrum, deelgebied Oost' en eveneens omgezet naar de huidige RO-standaarden en SVBP2008. De gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden gerelateerd aan de specifieke bouwaanduiding zones 1 t/m 5 zijn grotendeels indentiek aan de bestemming 'Centrum – 1'. Er zijn enkele nuance verschillen met name qua toegestaan gebruik en het daaraan verbonden toegestane oppervlak.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het toegestane maximum bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel. Daarbij is wel een relatie gelegd met de bestemming 'Centrum – 1' zodat de totale toename van het totale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel binnen de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' te samen niet meer dan 5000 m² toeneemt ten opzichte van het bestaande bruto vloeroppervlak op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

7.3.5 Centrum – 3

De bestemming 'Centrum – 3' is gegeven aan die gronden die als aanloopgebied naar het centrum van Vught fungeren. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan ten behoeve van wisseling van functies. Voor de functie horeca is onderscheid gemaakt in horeca (licht) en horeca (middelzwaar) door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding. Deze begrippen zijn gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

Ten noorden van het Marktveld is naast de vestiging van bestaande horeca (licht en middelzwaar), tevens de vestiging van nieuwe lichte en middelzware horeca toegestaan. De overige verspreid liggende horecavestigingen in het aanloopgebied zijn vastgelegd overeenkomstig de bestaande situatie. Door middel van afwijking bij omgevingsvergunning voor horeca (licht) is het mogelijk om hier nieuwe uitsluitend aan de winkelfunctie gerelateerde horeca toe te staan.

Bebouwing is mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak en bijgebouwenvlak. Hiervoor zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen.

7.3.6 Centrum - 4

De bestemming 'Centrum – 4' is gegeven aan het planvoornemen ter plaatse van de Petruskerk. Binnen deze bestemming is maatschappelijk, detailhandel tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 510 m² (met uitzondering van een supermarkt) en horeca tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m² toegestaan. De functies wonen, kantoor en dienstverlening zijn uitgesloten.



Bebouwing is mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de Petruskerk zijn specifiek aangeduid vanwege de status van monument.

7.3.7 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan die voorzieningen die gelegen zijn buiten de centrum 1 t/m 3 gebieden (deelgebied oost en west alsmede het aanloopgebied). Deze voorzieningen zijn over het algemeen solitair gelegen tussen de (woon)bebouwing. Ter plaatse is detailhandel en wonen in de vorm van een bedrijfswoning toegestaan.

Bebouwing is mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken en bijgebouwvlakken. Deze zijn afgestemd op de bestaande fysieke ruimtelijke situatie. Indien de ruimtelijke situatie nog uitbreidingsmogelijkheden biedt worden deze geboden. Voor de bouwvlakken en bijgebouwvlakken zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen.

Het is onder voorwaarden mogelijk om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Dienstverlening'.

7.3.8 Dienstverlening

De bestemming 'Dienstverlening' is toegekend aan de dienstverlenende voorzieningen die gelegen zijn buiten de centrum 1 t/m 3 gebieden (deelgebied oost en west alsmede het aanloopgebied). Het gebruik van deze voorzieningen is toegespitst op het verrichten van diensten aan of ten behoeve van het publiek. De bouwmogelijkheden zijn op dezelfde wijze geregeld als bij de bestemming 'Detailhandel'.

De wijzigingsmogelijkheden zijn echter beperkt tot de bestemming 'Wonen'.

7.3.9 Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de structurele groenelementen binnen het plangebied. De bestemming is er met name op gericht om deze structurele groenelementen in stand te houden en te beschermen. Het bouwen is beperkt tot incidentele bebouwing.

Binnen deze bestemming is het aanwezige water door middel van een functieaanduiding 'Water' aangeduid. Een omgevingsvergunning is opgenomen voor het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen. Een uitzondering hierop is de watergang die door het landgoed Kleine Gent loopt. De watergang is in beheer bij het waterschap De Dommel. Op verzoek van het waterschap is deze watergang positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'.

7.3.10 Groen – Park

De bestemming 'Groen – Park' heeft betrekking op de voormalige landgoederen, Zionsburg, Sophias Burg en Reeburg, binnen het plangebied. Deze bestemming is met name gericht op het in stand houden en ontwikkelen van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de voormalige landgoederen.



Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige bouwwerken, geen gebouw zijnde. Verder is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijden, of van werkzaamheden nodig voor diverse zaken met als doel de aanwezige waarden te beschermen.

7.3.11 Horeca

De bestaande horecavestigingen gelegen buiten de centrum 1 t/m 3 gebieden (deelgebied oost en west alsmede het aanloopgebied) zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is de vestiging van horecabedrijven en wonen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn op dezelfde wijze geregeld als binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'.

Ook binnen de bestemming 'Horeca' is het even als bij de bestemming 'Detailhandel' mogelijk gemaakt om de bestemming te wijzigingen in de bestemmingen 'Wonen' of 'Dienstverlening'.

7.3.12 Kantoor

De gronden binnen de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor zelfstandige kantoordoel-einden en wonen

De bestaande bebouwing is voorzien van een bouwblok met een reële uitbreidingsmogelijkheid, afgestemd op de aanwezige fysieke ruimtelijke situatie. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan mits dit nader is aangeduid op de verbeelding. In de meeste gevallen is ook een bijgebouwenvlak opgenomen om kleinere gebouwen/bouwwerken mogelijk te maken zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling.

Daarnaast is binnen de bestemming 'Kantoor' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming in de toekomst gewijzigd kan worden naar de bestemmingen 'Wonen' of 'Dienstverlening'.

7.3.13 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn positief bestemd en voorzien van een reëel bouwvlak waarbinnen bouwmogelijkheden geboden worden. Binnen deze bestemming zijn religieuze, onderwijskundige, sociaal-culturele doeleinden en zorg-instellingen toegestaan.

Indien een locatie zijn maatschappelijke functie verliest is het mogelijk om de maatschappelijke bestemming uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De locaties voormalige tuinbouwwakschool en Reeburgmavo zijn vanwege hun omvang hiervan uitgezonderd.

7.3.14 Maatschappelijk – Begraafplaats

De bestaande begraafplaats binnen het plangebied is onder deze bestemming gebracht. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor mortuarium, lijkbezorging en in-



standhouding van de aanwezige grafmonumenten. De bestaande bebouwing is opgenomen binnen een bouwvlak. Daarnaast is binnen het bestemmingvlak (buiten het bouwvlak) bebouwing toegestaan tot een nader aangegeven maximum oppervlak.

7.3.15 *Sport*

Het bestaande scoutinggebouw en de schietbaan van de handboogvereniging aan de Olmenlaan zijn opgenomen binnen deze bestemming. De bestaande bebouwing met beperkte uitbreidingsruimte is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.

7.3.16 *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de ontsluitingswegen c.q. openbare ruimte met uitzondering van de structurele groenelementen (bestemming 'Groen'). Deze bestemming is met name bedoeld voor de inrichting van de aanwezige wegen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om binnen de fysiek aanwezige ruimte de inrichting van de ruimte te wijzigen.

7.3.17 *Verkeer – Railverkeer*

De eigendommen van de Nederlandse Spoorwegen zijn onder deze bestemming gebracht en bestemd voor spoorwegen met een functie voor personen- en goederenvervoer en de daarbij behorende voorzieningen. De aanwezige bebouwing ter plaatse van het station is opgenomen binnen een bouwvlak. Voor het stationsgebouw is een kantoorfunctie mogelijk gemaakt door middel van de functieaanduiding 'kantoor'.

7.3.18 *Water*

Zoals onder de bestemming 'Groen' aangegeven is, op verzoek van het waterschap De Dommel, de watergang die door het landgoed Kleine Gent loopt en welke in het beheer is bij het waterschap positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'. De bestemming 'Water' is gericht op waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlaktewaterbeheer. Binnen deze bestemming zijn de oevers en bermen behorende bij de watergang meegenomen.

Het bouwen binnen deze bestemming is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer van de watergang en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen.

7.3.19 *Wonen*

De bestaande woningen binnen het plangebied zijn geregeld door middel van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen toegestaan. Meergezinswoningen/gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Per woning zijn een bouwvlak en bijbouwvlak aangegeven, waarbij vrijstaande woningen aan de achterzijde een uitbreidingsmogelijkheid in 2 bouwlagen hebben van 5 meter gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van de woning. De bouwvlakken van de geschakelde en



aaneengesloten woningen hebben een standaarddiepte van 10 meter of de diepte van de bestaande woning indien dit meer is als 10 meter. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen het bijgebouwenvlak is gerelateerd aan oppervlak van het bouwvlak van de bijbehorende woning tot een maximum van 200 m² dan wel niet meer dan 50% van het bij de woning behorende bijgebouwenvlak. Verdere bouwregels zijn afzonderlijk voor het bouwvlak en bijgebouwenvlak opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan onder de voorwaarde dat dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Daarnaast is het mogelijk om via afwijking bij omgevingsvergunning een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mantelzorgvoorziening in een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw en 1 extra woning per bestaande woning toe te staan.

7.3.20 Wonen – Garage

De afzonderlijke garageboxen zijn geregeld door middel van een aparte bestemming 'Wonen – garageboxen'. Binnen deze bestemming is de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie toegestaan. Het gebruik als bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte is expliciet uitgesloten.

7.3.21 Wonen – Woonwagenstandplaats

De woonwagenstandplaatsen aan de Olmenweg zijn geregeld binnen de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats'. Ter plaatse is wonen in de vorm van maximaal 11 standplaatsen voor woonwagens toegestaan. Per woonwagenstandplaats is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woonwagen gesitueerd mag worden. Aan de achterzijde van de standplaats is een bijgebouwenvlak opgenomen waarbinnen gebouwen ten behoeve van de standplaats mogen worden opgericht, zoals sanitaire voorzieningen.

7.3.22 Wonen uit te werken

Een aantal locaties zijn bestemd als 'Wonen uit te werken'. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan onherroepelijk is. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze bestemming de verplichting om dit gedeelte onder de genoemde voorwaarden uit te werken in een afzonderlijk uitwerkingsplan. Voor Zionsburg is bepaald dat het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden voorop staat. Hierbij is een positief advies van de Rijksdienst vereist.

7.3.23 Waarde – archeologie

Om de archeologische waarden van de landgoederen Zionsburg en Sophiasburg te beschermen is een dubbelbestemming over de bestemming Groen - Park gelegd. Dit houdt in dat uitsluitend mag worden gebouwd nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld. Tevens is een omgevingsvergunning van toepassing voor die werkzaamheden welke de grond eventueel roeren om te voorkomen dat hierdoor archeologische waarden verloren gaan.



7.3.24 *Waarde – Beschermd dorpsgezicht*

Het centrum van Vught is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De bestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' is gericht op het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de daarin aanwezige bebouwing, groenstructuren (landgoederen) en waterpartijen. Binnen deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit verenigbaar is met het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Concreet houdt dit in dat er geen wezenlijke veranderingen mogen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld en dat vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

De Rijksmonumenten zijn op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumenten zijn op basis van de gemeentelijke monumentenverordening in voldoende mate beschermd en derhalve niet nader aangeduid op de verbeelding. Daarnaast zijn er nog gebouwen die niet aan te merken zijn als een Rijksmonument of gemeentelijk monument maar wel een bijdrage aan het beschermd dorpsgezicht leveren door hun verschijningsvorm in de vorm van de bouwhoogte (1 bouwlaag met kap). De bouwhoogte van deze gebouwen wordt geregeld in dit bestemmingsplan door het toestaan van maximaal 1 bouwlaag ter plaatse door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding. Om de aanwezige waarden te beschermen is een omgevingsvergunning en het vereiste van een omgevingsvergunning voor sloop opgenomen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat werkzaamheden worden uitgevoerd dan wel gebouwen worden gesloopt waardoor het beschermd dorpsgezicht wordt aangetast.

7.3.25 *Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen*

Binnen de aangegeven 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' is een onderzoeksplicht aanwezig naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen.

7.3.26 *Vrijwaringszone – spoor*

Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de artikelen 19 tot en met 23 van de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

7.3.27 *Vrijwaringszone – weg*

Deze zone heeft betrekking op het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Binnen een zone van 0-50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (N65, A2) mag geen bebouwing worden opgericht anders dan ten behoeve van de bestemming 'Verkeer'. Binnen een zone van 50-100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (A2) mag worden gebouwd nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder.

7.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, grond die eenmaal in aanmerking is



genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of uitvoering kan worden gegeven, mag later niet nogmaals meetellen voor het toestaan van een extra woning. Daardoor zou bij een later bouwaanvraag opnieuw bouwruimte kunnen worden gecreëerd, wat leidt tot vergroting van de mogelijkheid maar tot vermindering van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven ten aanzien van het toestaan van afwijkende reeds bestaande afstanden, aantallen en maten. Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo is hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling is aangegeven welke procedure moet worden doorlopen bij toepassing van de in de bestemmingsregels bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning is al bij wet geregeld.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels is het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan wordt aangehaald.



8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is overwegend een beheersplan. Er zijn, op de onderstaande ontwikkelingslocaties na, geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Voor de gemeente Vught zijn geen kosten aan het bestemmingsplan verbonden. De kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in de begroting van de gemeente onder de post Grootschalige Bestemmingsplanherziening.

De (vigerende) bouwtitels ter plaatse van de open plekken zijn door middel van een directe bouwtitel in het bestemmingsplan opgenomen. De 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 kosten van realisering van de, in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden door toepassing van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemers.

Binnen het plangebied zijn enkele ontwikkelingslocaties aanwezig:

- de ontwikkelingslocaties Centrum Oost en West; de bestemmingsplannen voor deze locaties zijn inmiddels in werking getreden; deze bestemmingsplannen zijn één op één in het bestemmingsplan Centrum e.o. overgenomen; voor wat betreft de financiële haalbaarheid van deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf in de toelichting op deze bestemmingsplannen;
- de ontwikkelingslocatie Mariaoord; het bestemmingsplan voor deze locatie is eveneens in werking getreden; het bestemmingsplan voorziet in een woningdifferentiatie (sociale huur en sociale koopsector en vrije sector) die elders voor ontwikkelingslocaties binnen het plangebied niet geldt; om deze reden is deze ontwikkelingslocatie als witte plek op de verbeelding opgenomen;
- de locatie Taalstraat/Torenstraat, de voormalige vestigingsplaats van het installatiebedrijf Broeders; op deze locatie zijn 14 woningen gepland; deze locatie heeft in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. een gedetailleerde bestemming met een directe bouwtitel;
- de locatie Taalstraat 78-82; op deze locatie zijn maximaal 15 woningen gepland; deze locatie heeft in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. de bestemming 'Wonen uit te werken';
- de locatie tuinbouwwakschool; op deze locatie zijn maximaal 40 woningen gepland; deze locatie heeft in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. de bestemming 'Wonen uit te werken';
- de locatie reeburgmavo; op deze locatie zijn maximaal 8 woningen gepland; deze locatie heeft in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. de bestemming 'Wonen uit te werken';
- de locatie Zionsburg, op deze locatie zijn geldende rechten in de vorm van bouwtitels ter plaatse van het voormalig koetshuis (2 woningen) en voormalig Parva Domus (2



woningen gerespecteerd; deze locaties hebben in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. een gedetailleerde bestemming met een directe bouwtitel. Daarnaast zijn ter plaatse van het landhuis en de orangerie respectievelijk 4 woningen en 1 woning gepland; beide locaties hebben in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. de bestemming 'Wonen uit te werken';

- de locatie Petruskerk, Vughts Museum en bibliotheek: op deze locaties zijn andere functies gepland; de locatie Petruskerk heeft de bestemming 'Centrum – 4', de locatie Vughts Museum de bestemming 'Wonen' en de locatie van de bibliotheek heeft de bestemming 'Centrum – 3' met de nadere aanduiding maatschappelijk;

De locatie Taalstraat/Torenstraat is eigendom van de gemeente. Binnen de locatie zullen voor de doelgroep betaalbare woningen worden gerealiseerd van een hoog kwaliteitsniveau. De gemeente heeft voor dit project een grondexploitatieplan vastgesteld met daarin opgenomen de uitgaven (kosten die de gemeente heeft gemaakt bij de aankoop van de gronden en die nog zullen worden gemaakt bij het bouwrijp maken en het woonrijp maken) en inkomsten (opbrengst van de verkoop van bouwrijpe grond).

In de ontwikkel- en realisatieovereenkomst die gemeente en ontwikkelaar hebben afgesloten, en vervolgens dus ook in de notariële akte van levering van gronden, wordt opgenomen dat de huurwoningen na oplevering overgedragen worden aan een toegelaten instelling (woningcorporatie). De woningen dienen een geruime periode (tenminste 15 jaar) in portefeuille van een toegelaten instelling te blijven. Het huurniveau mag voor deze periode maximaal de aftoppingsgrens voor de betreffende doelgroep bedragen. Tevens worden door de gemeente kwalitatieve eisen aan de woningen gesteld. De deelnemers aan de aanbestedingsprocedure (voor zover zelf geen woningcorporatie) zijn verantwoordelijk voor het maken van afspraken met een woningcorporatie.

Met de vastgestelde grondexploitatie en de ontwikkel- en realisatieovereenkomst zijn het kostenverhaal, het tijdvak, de fasering, de locatie-eisen en de woningbouwcategorieën verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Voor de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 is een woningbouwplan ontwikkeld. De realisering van de ontwikkelingslocatie is een particulier initiatief. De aanleg en exploitatie ervan zullen voor de gemeente geen financiële gevolgen hebben. Omdat de locatie particulier eigendom is, en de nakoming van de over de ontwikkeling gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar langs privaatrechtelijke weg geschiedt, is het niet noodzakelijk via een grondexploitatieplan financiële afspraken te maken. Conclusie: vanuit financieel oogpunt is het plan voor deze ontwikkelingslocatie uitvoerbaar.

Voor locaties tuinbouwwakschool, reeburgmavo en Zionsburg worden bij de planvorming ontwikkel- en realisatieovereenkomsten tussen de deelnemende partijen opgesteld.



Op basis van het planvoornemen van de Petruskerk zien de initiatiefnemers naar eigen zeggen kans een exploitatie te realiseren waarbij de kosten worden gedekt door de inkomsten. Wel moet er dan aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moet de bibliotheek en het museum hun intrek willen nemen in de kerk, de beoogde functies moeten aan de kerk en de tuin worden toegekend en de opbrengsten uit de panden (huidige bibliotheek en museum, o.a. woningbouw huidige locatie Vughts Museum) moeten in de inrichting van de kerk worden geïnvesteerd. Tevens moeten de huidige woonlasten van zowel de bibliotheek als het museum voor een periode van 10 jaar worden gegarandeerd in de subsidie aan genoemde organisaties voor de huur van de Petruskerk. Verder dient de gemeente de tuin van de kerk over te nemen en deze openbaar toegankelijk te maken. In de raadsvergadering d.d. 26 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Vught zich hier positief over uitgesproken.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid.

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



9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

De bestemmingsplanherziening doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorontwerp:
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

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

9.2 Het overleg met diensten van Rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties (provincie, VROM inspectie, waterschap). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken inzake het artikel 3.1.1. Bro overleg.

9.3 Uitkomsten vooroverleg

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan diverse instanties aangeboden. Deze reacties zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt. De ontvangen reacties van de instanties en het gemeentelijk standpunt hierop zijn ook op de volgende pagina's weergegeven.





Provincie Noord-Brabant

GEMEENTE VUGHT

Werkproces:

ontv: - 1 JULI 2011

Post in nr:

afdi:

PB

Logos:

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

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

VERZONDEN 30 JUNI 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "bestemmingsplan Centrum Vught e.o."

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan "bestemmingsplan Centrum Vught e.o."

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het plangebied Centrum Vught e.o. wordt begrensd door de spoorlijn Eindhoven 's-Hertogenbosch, de rijksweg N65, de rijksweg A2 en de Glorieuxlaan.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant deze is op 17 december 2010 integraal door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 maart 2011 inwerking getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op de Verordening ruimte.

3. Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De toelichting van het plan geeft voor het plangebied een aantal woningbouwontwikkellocaties aan tot 2020. Geconstateerd wordt dat de verantwoording van de nieuw te bouwen woningen binnen het plan niet terug te voeren zijn op afspraken die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Datum

29 juni 2011

Ons kenmerk

C2022217/2764216

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J. Eliozer

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 24 35

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

aeliozer@brabant.nl

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



Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 2

vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant



Provincie Noord-Brabant

De in het plan opgenomen nieuwbouw dient zich voorts te verhouden tot de gemaakte regionale afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

De plantoelichting verwijst naar een voorgenomen bestuurlijke overeenkomst tussen de gemeente Vught en de provincie met afspraken over het maximaal aantal te realiseren woningen tot 2020. Op grond van de artikelen 3.5 en 12.4 onder b van de Verordening ruimte moet de verantwoording echter gebaseerd zijn op regionale afspraken. Het plan voldoet daarom niet aan de Verordening. Bovenstaande is overigens eveneens de conclusie die getrokken kan worden uit het bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie van 19 mei 2011.

De directie verzoekt u de toelichting van het plan nader te onderbouwen overeenkomstig de artikelen 3.5 en 12.4 onder b van de Verordening ruimte.

Datum

29 juni 2011

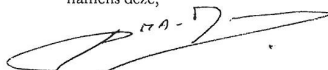
Ons kenmerk

C2022217/2764216

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het Bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



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

2/2

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 2 van 2

vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant (vervolg)





GEMEENTE VUGHT
Werkproont:

ontv: 20 MEI 2011

Post in m.u.:
ad: mink kopie



Postbus 10.001
5280 DA Baxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Baxtel

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

Gemeente Vught
T.a.v. W. Croonen
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Boxtel : 18 mei 2010
ons kenmerk : Z7256 / U5671
uw kenmerk : e-mail 6 april 2011
onderwerp : reactie voorontwerp
bestemmingsplan
Centrum Vught

behandeld door : Edwin Verhees
doorkiesnummer : (0411) 661 060
e-mail adres : everhees@dommel.nl
bijlagen :
verzonden : 19 MEI 2011

Geachte heer/mevrouw Croonen,

Op 6 april ontving ik van u de bekendmaking van het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum Vught". Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn reactie op het plan te geven.

1. Ik verzoek u om in de planregels een begripsomschrijving voor het begrip "water- en waterhuishoudkundige voorzieningen" op te nemen. U kunt hiervoor gebruik maken van het volgende tekstvoorstel:
Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, water-afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc..
Daarnaast verzoek ik u om dit begrip ook in de artikelen 3 t/m 23 op te nemen.
2. In de artikelen 14.6, 20.7.1 en 23.3 van de planregels zie ik graag de voorwaarde opgenomen dat er in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.
3. Ik verzoek u de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling Taalstraat-Torenstraat op te nemen in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan of separaat aan ons voor te leggen.

Tot zo ver mijn inhoudelijke reactie. Ik kijk het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.



Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 2

vooroverlegreactie waterschap De Dommel



ons kenmerk: Z7256 /U5671

pagina 2

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Edwin Verhees via telefoonnummer (0411) 661 060.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot
procesmanager Externe planvorming

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 2 van 2

vooroverlegreactie waterschap De Dommel (vervolg)



Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught,
Ter attentie van de heer W. Croonen

Op 6 april 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit
ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Vught e.o."

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid
(RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten
verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie
over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor
voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een
beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,

Dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees
Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag
Telefoon 040-2652911
Postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl

vooroverlegreactie VROM-inspectie



Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008, zoals laatstelijk gewijzigd in 2010, heeft het college van B&W het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. op en omstreeks 6 april 2011 voor overleg toegezonden aan de Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant.
2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid.
4. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
5. Nederlandse Spoorwegen Commerce, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling.
6. Pro Rail, Regio Zuid, Veiligheid Milieu & Juridisch Beheer.
7. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.
8. Gasunie.
9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In het navolgende zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Na elke reactie volgt een standpuntbepaling van het college van B&W.

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant.

De directie beperkt zich in zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze is op 17 december 2010 integraal door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 maart 2011 inwerking getreden.

De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen baseert de provincie zich op de Verordening ruimte.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De toelichting van het plan geeft voor het plangebied een aantal woningbouwontwikkellocaties aan tot 2020. De directie constateert dat de verantwoording van de nieuw te bouwen woningen binnen het plan niet terug te voeren zijn op afspraken die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

De in het plan opgenomen nieuwbouw dient zich voorts te verhouden tot de gemaakte regionale afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.



De plantoelichting verwijst naar een voorgenomen bestuurlijke overeenkomst tussen de gemeente Vught en de provincie met afspraken over het maximaal aantal te realiseren woningen tot 2020. Op grond van de artikelen 3.5 en 12.4 onder b van de Verordening ruimte moet de verantwoording echter gebaseerd zijn op regionale afspraken. Het plan voldoet daarom niet aan de Verordening. Bovenstaande is overigens eveneens de conclusie die getrokken kan worden uit het bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie van 19 mei 2011. De directie verzoekt het college van B en W de toelichting van het plan nader te onderbouwen overeenkomstig de artikelen 3.5 en 12.4 onder b van de Verordening ruimte.

Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateert de directie strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. De directie vraagt het college het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen in de reactie op het bestemmingsplan is verwoord.

Reactie van het college van B en W

Tijdens het genoemde bestuurlijke overleg van 19 mei 2011 inzake de woningbouwopgave van de gemeente Vught is afgesproken, dat de gemeente Vught in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant het gesprek aan zal gaan om tot een afspraak te komen met de regio over de Vughtse woningbouwopgave.

Aandachtspunten daarbij waren:

- De gemeente Vught zet in op het realiseren van 800 woningen. Voor 125 woningen dienen nog aanvullende dekkende regionale afspraken te worden gemaakt.
- De door de gemeente Vught gewenste flexibiliteit in de woningbouwontwikkeling dient in het Regionale Ruimtelijke Overleg te worden meegenomen. Een nieuwe prognose kan aanleiding geven tot het maken van nieuwe afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.
- Van belang is ook de juiste kwaliteit van bouwen. De nadruk ligt in het woningbouwprogramma op de dure en middeldure koopwoningen.

In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. staat, dat de beslissing over het maximaal aantal te realiseren woningen zal worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen de gemeente Vught en de provincie.

De provincie heeft tijdens het bestuurlijk overleg van 19 mei 2011 gezegd, dat de provincie niet inzet op een bestuursovereenkomst, omdat deze op gespannen voet kan staan met de Verordening Ruimte, die aangeeft dat er regionale woningbouwafspraken nodig zijn.

Na het bekrachtigen van de regionale woningbouwafspraken zal de provincie nieuwe bestemmingsplannen, dus ook het bestemmingsplan Centrum Vught e.o., vanuit deze afspraken bezien.

De regionale woningbouwafspraken zijn intussen bekrachtigd in de Stuurgroep Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 juni 2011. Tijdens dit overleg is positief besloten over de volgende twee beslispunten:

Beslispunt 1:

Met accordering van beslispunt 1 stemt het RRO in met het uitgangspunt van 800 te realiseren woningen in Vught in de periode 2010-2020. Bijlage 1 maakt deel uit van de besluitvorming.

Na instemming door het RRO, beschouwen provincie en gemeente bijlage 1 als een regionale geaccordeerde woningbouwafpraak. De provincie zal de beoordeling van bestemmingsplannen of andere planologische maatregelen daarop baseren.

Beslispunt 2:

De gemeente Vught zet voor de komende periode tevens in op het maken van aanvullende afspraken met de regiogemeenten Heusden en 's-Hertogenbosch voor het surplus van 125 woningen bovenop het aantal van 675 woningen, teneinde haar programma te kunnen realiseren en het toetsingskader voor 800 woningen te verkrijgen.



Indien deze afspraken in de komende maanden onverhoopt niet tot stand komen, wordt de Stuurgroep een nieuw voorstel voorgelegd. Hierbij geldt dan als uitgangspunt de totale subregionale woningbouwopgave, zoals die op dat moment geldt.

Op dit moment voert de gemeente Vught overleg met omliggende gemeenten over de uitruil van 125 extra woningen. Hieromtrent zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt.

De toelichting op het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. (2.4.4 Woningbouwcontingenten) zal worden aangepast.

2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid.

Zie de reactie van de VROM-Inspectie.

3. VROM-inspectie, Regio Zuid.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.

Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of met een beheersverordening.

Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie van het college van B en W.

De reactie van de VROM-inspectie voor kennisgeving aannemen.

4. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant.

Zie de reactie van de VROM-Inspectie.

5. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van het college van B en W.

De reactie van de Nederlandse Spoorwegen voor kennisgeving aannemen.

6. Pro Rail, Regio Zuid, Veiligheid Milieu & Juridisch Beheer.

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van de Nederlandse Spoorwegen voor kennisgeving aannemen.

7. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

1.

Het waterschap verzoekt het college van B en W in de planregels een begripsomschrijving op te nemen voor het begrip "water- en waterhuishoudkundige voorzieningen".

Het waterschap biedt hiervoor het volgende tekstvoorstel aan:

Voorzieningen voor al het oppervlaktewater, zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede voorzieningen die nodig zijn ten



behoefte van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, bemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit.

Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

Het waterschap verzoekt het college dit begrip ook in de artikelen 3 t/m 23 op te nemen.

2.

Het waterschap verzoekt het college van B en W in de artikelen 14.6, 20.7.1 en 23.3 van de planregels de voorwaarde op te nemen, dat in het kader van het de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

3.

Het waterschap verzoekt het college van B en W de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling Taalstraat-Torenstraat op te nemen in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan of separaat aan het waterschap voor te leggen.

Reactie van het college van B en W:

Ad 1.

In de bestemmingsomschrijving van de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen is rekening gehouden met water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, omschreven als waterpartijen binnen het groen, voorzieningen voor duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen en noodzakelijke nutsvoorzieningen, waaronder pompputten.

Alle voorzieningen, die door het waterschap noodzakelijk worden geacht, kunnen op grond van deze bestemmingsomschrijving worden uitgevoerd. Het is daarvoor niet noodzakelijk alle mogelijke voorzieningen met name in het bestemmingsplan te noemen.

Bovendien is het niet noodzakelijk binnen alle bestemmingen binnen het plangebied Centrum Vught e.o. met water- en waterhuishoudkundige voorzieningen rekening te houden.

Binnen de volgende bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving met water- en waterhuishoudkundige voorzieningen rekening gehouden:

- Groen
- Groen-Park
- Verkeer
- Verkeer-Railverkeer
- Water

Ad 2.

Artikel 14.6.1 heeft betrekking op wijziging van de bestemming Maatschappelijk in Wonen ter plaatse van het Vughts Museum aan de Taalstraat 88B.

In dit artikel is in het voorontwerp niet de eis gesteld, dat als voorwaarde voor wijziging van de bestemming in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorziening wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld regenwater. Deze voorwaarde zal alsnog in de regels worden opgenomen.

Aan deze voorwaarde wordt in de regels de voorwaarde opgenomen dat bij de wijziging van de bestemming in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

Artikel 20.7.1 heeft betrekking op het bouwen van een woning op de hoek Helvoirtseweg/Koestraat.

In lid e is als voorwaarde voor de wijziging genoemd, dat in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorziening wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld regenwater.



Ter aanvulling op deze voorwaarde, wordt in de regels de voorwaarde opgenomen dat bij de wijziging van de bestemming in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

Artikel 23.3 heeft betrekking op de uitwerkingsregels binnen de bestemming Wonen uit te werken. In lid k is als voorwaarde voor de uitwerking genoemd, dat in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorzieningen wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater.

Ter aanvulling op deze voorwaarde, wordt in de regels de voorwaarde opgenomen dat bij de uitwerking van de bestemming in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

Ad 3.

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkelingslocatie Taalstraat/Torenstraat zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. worden gevoegd.

8. Gasunie.

De Gasunie heeft geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan. Binnen het plangebied liggen geen leidingen van de Gasunie.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van de Nederlandse Spoorwegen voor kennisgeving aannemen.

9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Zie de reactie van de VROM-inspectie.

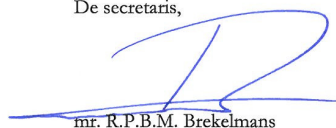


Het college van B&W besluit:

1. het Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. vast te stellen en het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. aan te passen in overeenstemming met de in dit verslag genoemde reacties;
2. aan de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met terinzagelegging van het aangepaste bestemmingsplan Centrum Vught e.o. als ontwerp bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 november 2011.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. R.P.B.M. Brekelmans





9.4 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf donderdag 7 april 2011 gedurende 6 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners en ondernemers van het centrum van Vught een inspraakbrochure verspreid. Op dinsdag 19 april (bewoners) en woensdag 20 april 2011 (ondernemers) zijn inspraakavonden gehouden in het gemeentekantoor in Vught. Deze bijeenkomsten zijn door respectievelijk 80 en 11 belangstellende bezocht.

Op de inspraakavonden zijn respectievelijk 7 en 6 inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 36 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 gemeentelijk standpunt voorzien.



BESTEMMINGSPLAN CENTRUM VUGHT E.O.

Wilt u gaan (ver)bouwen, dan hebt u een omgevingsvergunning nodig. Deze vraagt u aan bij de gemeente, die vervolgens uw bouwplan toetst aan de regels van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Vught is ver gevorderd met het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is één van de acht nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Vught.

In deze folder leest u wat het nieuwe plan voor u betekent. Ook nodigen wij u van harte uit voor een inspraak- en informatieavond op dinsdag 19 april 2011, om 20.00 uur.

De wijk Centrum Vught wordt begrensd door de spoorweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven, de rijksweg N65, de rijksweg A2 en de Glorieuxlaan.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en opstellen alsook de bouw mogelijkheden. Er zijn verschillende regels voor woningen, kantoren, winkels, sportvoorzieningen, openbare wegen en parken. Iedereen is aan die regels gebonden; niet alleen burgers, bedrijven en instellingen, maar ook de gemeente zelf.

UW MENING TELT

U kunt het nieuwe bestemmingsplan Centrum Vught e.o. zelf



ter inzage bij de ontvangst- en informatiebale van de gemeente Vught aan de Secretaris van Rooijstraat 1. U kunt het bestemmingsplan ook inzien via internet (www.vught.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens die zes weken (de inspraaktermijn) kan iedereen een reactie geven. Schriftelijk, met een brief aan het college van burgemeester en wethouders, of mondeling, bijvoorbeeld tijdens de inspraakavond op dinsdag 19 april 2011, om 20.00 uur. Op deze avond krijgt u uitgebreide informatie over de inhoud en de opzet van het bestemmingsplan. Ook is er ruimte voor het stellen van uw vragen en het geven van uw reacties.

INSpraak- EN INFORMATIEAVOND OVER HET BESTEMMINGSPLAN CENTRUM VUGHT E.O.

Wanneer? Op dinsdag 19 april 2011, om 20.00 uur.

Waar? In het gemeentekantoor, Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

STRUCTUURVISIE CENTRUM VUGHT E.O.

In december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Centrum Vught e.o. vastgesteld. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden van deze visie vormen de basis van het nu voorliggende bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Met andere woorden het nieuwe bestemmingsplan past in het raamwerk van de structuurvisie.

HET NIEUWE BESTEMMINGSPLAN BIEDT RUIJTE, OOK ALS U (VER)BOUWT

Een groot aantal slaapkamers is niet meer zo belangrijk als vroeger. Woonwensen van nu richten zich meer op een hobby- of werkruimte, een grote keuken, de wens beneden te slapen als men ouder wordt, een fraaie serre of het betrekken van een aanbouw bij de woning. Uitbreiden en verbouwen wordt meer regel dan uitzondering. Het nieuwe bestemmingsplan helpt daarbij en zorgt ervoor dat u voor dit soort verbouwingen sneller en gemakkelijker een vergunning krijgt.

NIEUWBOUWPLANNEN, KOMEN DIE ER NOG?

Voor het hart van het centrum van Vught, het Markteveld en de plaats waar vroeger het gemeentekantoor stond, heeft de gemeente al twee bestemmingsplannen opgesteld (deelgebied West en deelgebied Oost). Deze plannen zijn al in werking getreden en worden één op één in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Deze plannen voorzien in de mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw en aantrekkelijk centrum. Hierbuiten is in het centrumgebied sprake van een beperkt aantal ontwikkelingslocaties. Er zijn concrete plannen voor de ontwikkeling van woningbouw op de vroegere vestigingsplaats van een installatiebedrijf, tussen de Taalstraat en de Torenstraat. Daarnaast is woningbouw voorzien aan de Taalstraat, op de plek waar vroeger een garagebedrijf was gevestigd. Door wijziging van deze voormalige bedrijfsterreinen in woningbouwlocaties wint het plangebied aan kwaliteit.

De voormalige tuinbouwvakschool aan de Irenelaan en de voormalige Reeburgnavo zullen niet meer voor het onderwijs

inspraakbrochure



Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

Inleiding.

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. vanaf donderdag 7 april 2011, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

Op dinsdag 19 en woensdag 20 april 2011 hebben inspraakavonden plaatsgevonden in het gemeentekantoor. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huisblad Het Klaverblad van woensdag 6 april 2011.

Daarnaast zijn de bewoners en bedrijven via een flyer geïnformeerd. Ook zijn belanghebbenden via de website van de gemeente en via de site www.ruimtelijkeplannen.nl in de gelegenheid gesteld het voorontwerp bestemmingsplan te raadplegen.

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

Ontvankelijkheid.

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

Leeswijzer.

Dit eindverslag bevat:

- het verslag van de inspraakavond bestemmingsplan Centrum Vught e.o. d.d. 19 april 2011, vooral bedoeld voor de bewoners van de wijk Centrum Vught;
- het verslag van de inspraakavond bestemmingsplan Centrum Vught e.o. d.d. 20 april 2011, vooral bedoeld voor de Vughtse bedrijven en ondernemers die in het centrum van Vught gevestigd zijn;
- een samenvatting van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht.

In dit verslag treft u na iedere inspraakreactie een reactie van het college van B en W aan. Indien sprake is van een schriftelijke aanvulling op een eerder ingebrachte mondelinge inspraakreactie, wordt in dit verslag naar de relatie tussen de ingebrachte inspraakreacties verwezen.



Verslag inspraakavond bestemmingsplan Centrum Vught e.o., op dinsdag 19 april 2011.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer P. Pennings (wethouder ruimtelijke ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (beleidsmedewerkers van de gemeente Vught).

Namens het stedenbouwkundig bureau Tonnaer: de heer B. Weekers.

Circa 80 belangstellenden.

Wethouder Pennings heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseur en de gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.

Iedereen die de presentielijst heeft ingevuld zal het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Centrum Vught e.o. ontvangen.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 7 april tot en met 18 mei 2011 ter inzage. Vanaf 7 april heeft iedereen de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge reactie te geven.

Vanavond kan mondeling worden gereageerd, zowel door middel van het stellen van vragen als door het geven van een formele inspraakreactie.

De gemeente is ver gevorderd met het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Thans is de wijk Centrum Vught e.o. aan de orde. Binnen het plangebied Centrum Vught e.o. gelden momenteel 23 bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is één van de acht nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Vught.

Aanleiding voor herziening van de bestemmingsplannen is de veroudering van de huidige plannen.

De voorschriften zijn per plan verschillend. Soms zijn er nauwelijks voorschriften.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Daarnaast is sprake van een beperkt aantal ontwikkelingslocaties, waarover tijdens de presentatie informatie wordt gegeven.

Wanneer iemand een specifieke vraag heeft over zijn eigen perceel of van mening is dat de plankaart niet klopt, dan is het mogelijk een afspraak te maken met de heren Van der Elst of Croonen.

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst, met behulp van een powerpoint-presentatie, de gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan.

Belanghebbenden kunnen hun inspraakreacties indienen naar aanleiding van het bestemmingsplan.

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

1. Vraag:

Wat wordt verstaan onder het begrip "grondgebonden woningen"?

Antwoord:

Grondgebonden woningen zijn woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een stuk grond, behorende bij de betreffende woning in de vorm van een , in tegenstelling tot gestapelde woningen.



2. Vraag:
Tijdens de presentatie is gesproken over uitwisselbaarheid van functies in het centrumgebied, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan zou behoeven te worden aangepast, ter wille van de dynamiek van het centrum en de flexibiliteit van het bestemmingsplan.
Betekent dit, dat detailhandel aan de zuidzijde van het Marktveld mag worden omgewisseld met de functie horeca?
- Antwoord:
Omwisseling van functies in het centrumgebied is wel mogelijk, maar slechts onder bepaalde voorwaarden die in de regels zijn aangegeven. De vestiging van horeca aan de zuidzijde van het Marktveld is in ieder geval niet toegestaan, vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving (Marktveld 13 t/m 23).
3. Vraag:
Is het mogelijk om horeca in het centrumgebied om te wisselen met instemming van omwonenden?
- Antwoord:
Nee. Bij het opstellen van een bestemmingsplan en het leggen van bestemmingen, staat het algemeen belang, in dit geval: het belang van een goede ruimtelijk ordening voorop. Dat betekent: geen afweging op grond van individuele belangen.
4. Vraag:
Wat betekent uitwisselbaarheid? Moet je bij een wisseling van functies elders in het plangebied compensatie zoeken? Bijvoorbeeld: als de functie Detailhandel wordt gewijzigd in Wonen, moet je dan op een andere plaats Wonen wijzigen in Detailhandel?
- Antwoord:
Voor de mogelijkheid tot wijziging van functies is gekozen om het bestemmingsplan te maken tot een flexibel instrument, dat nodig is om de dynamiek in het centrumgebied te kunnen sturen. De gemeente biedt ruimte voor een vrije ontwikkeling van de markt. Je kunt bepaalde functies toelaten zonder dat eerst procedures moeten worden gevoerd. Er moet ruimte zijn voor veranderingen van inzicht.
Daar staat tegenover dat het bestemmingsplan rechtszekerheid moet bieden. Die rechtszekerheid wordt geboden bijvoorbeeld door in de regels een matrix op te nemen voor de bouwregels of een matrix voor het gebruik. Er is ruimte voor flexibiliteit, maar binnen nader aangegeven grenzen.
5. Vraag:
Op de verbeelding ontbreekt achter het hoofdgebouw van de tuinbouwvakschool een aanbouw. Is het op die manier niet mogelijk, dat de aanbouw wordt gesloopt zonder dat een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop voor de aanbouw wordt aangevraagd?
- Antwoord:
De verbeelding geeft aan welk gebruik binnen het aangegeven bestemmingsvlak mogelijk is. Op de kadastrale ondergrond is in de regel het hoofdgebouw aangegeven. Dat een aanbouw niet op de kadastrale ondergrond is opgenomen, laat de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop echter onverlet.
De tuinbouwvakschool zal op korte termijn worden gesloopt. Alle bestaande opstallen zullen in de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop worden betrokken.



6. Vraag:
In de krant stond, dat de Stichting Vughterstede op zoek is naar ruimte om te kunnen bouwen voor ouderen. Volgens een krantenbericht is de locatie van de voormalige tuinbouwvaksschool daarvoor in beeld gekomen. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan mogen op deze locatie maximaal 40 woningen worden gebouwd. Is deze locatie daar niet te klein voor?
- Antwoord:
Woningen voor senioren of bejaarden zijn ter plaatse van deze locatie mogelijk. Het gaat om een locatie met een oppervlakte van 4.000 m². Het bestemmingsplan geeft een maximum aan van 40 woningen. Bij een uit te werken bestemming Wonen is het vastleggen van een maximum aantal noodzakelijk. Dat betekent echter niet dat het realiseren van dit maximum aantal ook verplicht is. Minder woningen mag dus ook.
Een concrete invulling voor de locatie is nog niet beschikbaar.
7. Vraag:
Tijdens de presentatie is gezegd, dat voor de locatie Taalstraat 78-82 nog geen stedenbouwkundig plan voorhanden is. Dat is in strijd met het bebouwingsvoorstel, op bladzijde 57 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan, voor deze ontwikkelingslocatie. Dat is ook in strijd met de tekst op bladzijde 102 van de toelichting, waarin staat dat voor de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 een woningbouwplan is ontwikkeld.
De locatie is al akoestisch onderzocht. In het bestemmingsplan staat dat voor uitwerking van het plan vaststelling van hogere waarden noodzakelijk is.
- Antwoord:
In het verleden is voor deze locatie een woningbouwplan ontwikkeld. Dit plan is niet doorgegaan, omdat voor deze locatie een procedure is gevoerd die geen doorgang kon vinden.
Intussen is de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling van deze locatie tot andere inzichten gekomen.
Een concreet ontwikkelingsplan voor deze locatie is er op dit moment niet. Het bebouwingsvoorstel op bladzijde 57 van de toelichting is slechts en uitsluitend bedoeld als mogelijkheid voor concrete invulling van deze locatie ten behoeve van de beeldvorming. De concrete invulling zal onderwerp zijn van een afzonderlijk uitwerkingsplan, waarvoor de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) zal worden gevolgd.
Bij de uitwerking van de locatie zal een aangepast milieuonderzoek noodzakelijk zijn. De inhoud van het milieuonderzoek zal afhankelijk zijn van de wijze waarop het woningbouwplan is uitgewerkt.
8. Opmerking:
Een inspreker verbaast zich er over dat de locatie Taalstraat/Torenstraat als gedetailleerde bestemming op de verbeelding staat.
- Reactie:
Op basis van voortschrijdend inzicht is het bouwplan voor deze locatie aangepast en als gedetailleerde bestemming op de verbeelding opgenomen.
9. Vraag:
Is het voor een zzp-er mogelijk om in een woning zijn/haar bedrijf uit te oefenen?



Antwoord:

Dat is afhankelijk van de vraag of sprake is van aan huis gebonden beroep of aan huis gebonden bedrijf. Aan huis gebonden beroep is bij wijze van recht mogelijk, onder voorwaarden die in de regels worden genoemd. Bij aan huis gebonden beroep gaat het vooral om geestelijke arbeid.

Aan huis gebonden bedrijf is mogelijk via afwijking van de gebruiksregels bij een omgevingsvergunning. Een belangrijke voorwaarde hierbij is, dat het moet gaan om bedrijvigheid binnen de categorie, zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

10. Vraag:

Is de vestiging van een kinderdagverblijf in een woning mogelijk?

Antwoord:

Dat is niet mogelijk. Een kinderdagverblijf valt onder de begripsbepaling van dienstverlening.

11. Vragen:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt realisering van de locatie Taalstraat/Torenstraat rechtstreeks mogelijk. Volgt er nog een informatieavond over het definitieve bouwplan, zoals door de gemeente is toegezegd? Is er nog gelegenheid tot inspraak?

Antwoord:

Na bereikte overeenstemming tussen Huis en Erf en de gemeente zal over het definitieve plan voor de locatie Taalstraat/Torenstraat een informatieavond voor omwonenden worden georganiseerd, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

12. Vraag:

Wat wordt de bestemming van het huidige parkeerterrein op de hoek van de Torenstraat en de Schoolstraat?

Antwoord:

Dit terrein is bestemd voor Verkeer, ten behoeve van parkeren. Op dit terrein zal op grond van deze bestemming geen woningbouwontwikkeling plaatsvinden.

13. Vraag:

Kan al worden gebouwd vooruitlopende op het definitief worden van dit bestemmingsplan?

Antwoord:

Dat kan op basis van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, door middel van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor moet dan een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

14. Vraag:

Als uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat uitvoering van een ontwikkelingslocatie niet mogelijk is zonder vaststelling van hogere grenswaarden, kan het college van B en W dan zomaar hogere waarden vaststellen?



Antwoord:

De Wet geluidhinder geeft de bandbreedte aan waarbinnen hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld door het college van B en W. Vaststelling van hogere grenswaarden is noodzakelijk als de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van een geluidsbron (wegverkeer of railverkeer) wordt overschreden. Vaststelling van hogere grenswaarden is slechts mogelijk tot de maximaal toelaatbare waarde volgens de Wet geluidhinder.

15. Vraag:

In het rekenmodel, dat door Oranjewoud is toegepast, zitten fouten. Is hier rekening mee gehouden? Heeft dit gevolgen voor dit bestemmingsplan?

Antwoord:

In opdracht van de gemeente Vught is door het adviesbureau Oranjewoud ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. een akoestisch onderzoek ingesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport (rapport Oranjewoud d.d. 5 april 2011). Ongeveer gelijktijdig heeft Rijkswaterstaat voor de uitbreiding van de A2, van 2 x 3 rijstroken, een akoestisch onderzoek ingesteld, als onderdeel van het Tracébesluit (rapport DHV d.d. 6 mei 2011).

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van het Tracébesluit is voor de A2 getoetst of er na de uitbreiding van de weg voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder. Daar waar dit niet het geval is, worden maatregelen getroffen.

Voor de modellering van de A2 zijn in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. dezelfde uitgangspunten en basisgegevens gebruikt als in het akoestisch onderzoek voor het Tracébesluit A2. Dat betekent dat de voertuigsnelheden, wegdektypen en verkeersintensiteiten overeenkomen met het Tracébesluit. Ook de geluidmaatregelen langs de A2 zijn overgenomen in het rekenmodel voor het bestemmingsplan

Conclusie: het rekenmodel dat door Oranjewoud is toegepast, is correct

16. Vraag:

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan kan de bestemming Maatschappelijk van het Vughts Museum (voorheen: Vughts Historisch Museum) worden gewijzigd in Wonen. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is mede afhankelijk van beëindiging van de maatschappelijke activiteiten ter plaatse.

In verband hiermee wordt de vraag gesteld in hoeverre bij de Petruskerk, die in het voorontwerp bestemmingsplan is bestemd tot Maatschappelijk, rekening is gehouden met een wijziging van de bestemming van deze kerk.

Antwoord:

Zie reactie ad 2 op de inspraakreactie van het kerkbestuur Edith Stein (inspraakreactie nummer 16 van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht).

De bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de Petruskerk is gewijzigd in de bestemming Centrum 4;

In de bestemmingsomschrijving van Centrum 4 is aangegeven, dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijk;
- b. detailhandel, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 510 m², met uitzondering van een supermarkt;
- c. horeca, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m²;



d. dienstverlening, met een baliefunctie, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 450 m²;

e. tuin en groenvoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen.

De bestemming Maatschappelijk van de huidige locatie van het Vughts Museum, Taalstraat 88a is, in verband met de aanstaande verhuizing van het Vughts Museum naar de Petruskerk, gewijzigd in een gedetailleerde bestemming Wonen.

17. Vraag:

De gemeente heeft eerder, in een brief aan de Raad van State (ambtsbericht van 29 januari 2007 naar aanleiding van beroep, ingesteld door de heer H. Smeets), gezegd dat de aanleg van parkeervoorzieningen bovengronds alleen zal plaatsvinden als parkeren ondergronds niet mogelijk is, in uiterste geval van nood. Is daarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden?

Antwoord:

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan deelgebied West is realisering van een ondergrondse parkeergarage uitgangspunt geweest. Realisering van een parkeerdek is volgens dit bestemmingsplan alleen mogelijk als ondergronds parkeren niet mogelijk is, via vrijstelling (tegenwoordig: afwijking door middel van een omgevingsvergunning) en onder voorwaarden. O.a. mogen geen onevenredige nadelige gevolgen binnen het plangebied of in de directe omgeving voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan. Deze regeling geldt in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. onverkort. Deze is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan deelgebied West.

18. Vraag:

Zijn er binnen het plangebied nog meer ontwikkelingen mogelijk, behalve binnen de genoemde ontwikkelingslocaties?

Antwoord:

Binnen het plangebied zijn verder geen ontwikkelingen voorzien. Voor de ontwikkelingslocatie Mariaoord, die buiten het bestemmingsplan ligt, is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.

19. Vraag:

Bij de presentatie is over de locatie Taalstraat 78-82 gesproken als een te ontwikkelen locatie, waarvoor nog geen concreet plan is ontwikkeld.

Desondanks bevat pagina 57 van de toelichting een concreet bebouwingsvoorstel voor deze locatie. Volgens de toelichting kunnen er 15 woningen worden gerealiseerd. Het bebouwingsvoorstel is in strijd met de mededeling, dat nog geen concreet plan is ontwikkeld.

Antwoord:

Het stedenbouwkundig voorstel op bladzijde 57 is tot stand gekomen naar aanleiding van reacties op een eerder stedenbouwkundig voorstel van de initiatiefnemer tot het bouwplan. Het bevat een plattegrond voor een mogelijke ontwikkeling. Een architectonisch ontwerp is nog niet beschikbaar.

20. Vraag:

Binnen het terrein is sprake van een verschillend peil. De grond loopt vanaf de Taalstraat af. Op welk peil is de bebouwing gesitueerd?

Antwoord:



Een antwoord hierop kan pas worden gegeven zodra een architectonisch ontwerp beschikbaar is.

21. Vraag:
Is het mogelijk het ontwikkelingsplan Taalstraat/Torenstraat oneindig tegen te houden?

Antwoord:

De locatie Taalstraat/Torenstraat heeft een gedetailleerde bestemming Wonen. Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. maakt het mogelijk op verschillende manieren op deze ontwikkelingslocatie te reageren:

- via een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie, tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan;
- via een mondelinge of schriftelijke zienswijze tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;
- via beroep tegen het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan, bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- via een reactie of zienswijze in het kader van een procedure in verband met een omgevingsvergunning.

Op enig moment wordt er een besluit genomen.



Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties ingebracht.

1. **Inspiraakreactie van de heer B. van Houten, Esscheweg 133, 5262 TW Vught.**
De heer Van Houten vertegenwoordigt SIR 55, een organisatie die zich actief inzet om woonwensen van medioren en senioren te realiseren. Binnen de locatie Reeburgmavo is volgens het voorontwerp bestemmingsplan slechts plaats voor grondgebonden woningen. Tijdens de raadsbehandeling op 24 maart 2011 over het Meerjarenplan woningbouw 2011-2014, is een motie aangenomen waarin de fracties van CDA en D66 het college van B en W hebben verzocht te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om tot een plan te komen voor het realiseren van seniorenwoningen binnen de locatie Reeburgmavo.
De heer Van Houten stelt voor het maximum aantal woningen voor deze locatie te verhogen tot 12.

Reactie van het college van B en W.

Deze locatie is bij openbare inschrijving verkocht, onder de voorwaarde dat op deze locatie maximaal 8 woningen worden gebouwd.

Voor dit maximum aantal is gekozen om de volgende redenen:

- ter plaatse mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- de percelen, waarop deze woningen mogen worden gebouwd, dienen een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m².

De opening en bekendmaking van de ingebrachte biedingen hebben plaatsgevonden tijdens een openbare zitting in de commissiekamer van het raadhuis, op woensdag 7 september 2011.

Verhoging van het maximale aantal woningen is om deze reden niet mogelijk.

2. **Inspiraakreactie van de heer G. Geerts, Taalstraat 150, 5261 BJ Vught.**
De heer Geerts deelt mee, dat in het verleden door de gemeente is toegezegd, dat een informatieavond voor omwonenden zou worden georganiseerd zodra de woningbouwcorporatie Huis en Erf en de gemeente overeenstemming zouden hebben bereikt over het definitieve plan voor de locatie Taalstraat/Torenstraat.
De heer Geerts stelt vast, dat de locatie thans als gedetailleerde bestemming op de verbeelding is opgenomen, zonder dat de toegezegde informatieavond heeft plaatsgevonden.

Reactie van het college van B en W.

Vóór de pauze (antwoord op vraag 11) is toegezegd, dat na bereikte overeenstemming over het definitieve plan voor de locatie Taalstraat/Torenstraat een informatieavond voor omwonenden zal worden georganiseerd, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

3. **Inspiraakreactie van de heer X. Hu, Buxtelseweg 22, 5261 ND, Vught.**
Volgens het voorontwerp bestemmingsplan is het deel van de noordzijde van het Marktveld tussen de Torenstraat en de Taalstraat aangewezen als horecaconcentratiegebied.
De heer Hu verzoekt ook de zuidzijde van het Marktveld deel uit te laten maken van het horecaconcentratiegebied.

Reactie van het college van B en W.

De vestiging van horeca aan de zuidzijde van het Marktveld is niet toegestaan c.q. wenselijk, vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving (Marktveld 13 t/m 23).

De heer Hu heeft zijn inspraakreactie, bij brief van 17 mei 2011, nader toegelicht.



Voor de reactie van het college van B en W op deze schriftelijke inspraakreactie verwijzen wij u naar bladzijde 49 van dit eindverslag (nummer 26 ad 1. Marktveld).

4. **Inspraakreactie van de heer J. Peels, Kerkstraat 167, 5261 CW Vught.**

1e.

Op de verbeelding ontbreekt aan de westzijde van de voormalige tuinbouwvakschool een bestaand aanbouw aan het hoofdgebouw.

De heer Peels verzoekt deze aanbouw alsnog op de verbeelding op te nemen.

2e.

In de Structuurvisie Centrum Vught is ten aanzien van de voormalige tuinbouwvakschool gezegd, dat bij deze locatie, ter bescherming van deze karakteristieke plek, een ontwikkeling de voorkeur verdient waarbij de aanwezige gesloten gevelwand wordt gehandhaafd.

De heer Peels vraagt, of bij de realisering van een woningbouwplan voor maximaal 40 woningen op deze locatie met deze voorwaarde van een gesloten gevelwand rekening zal worden gehouden.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1^e.

De bestaande opstallen van de voormalige tuinbouwvakschool zullen op de verbeelding worden opgenomen.

Ad 2^e.

De locatie Tuinbouwvakschool heeft de bestemming Wonen uit te werken. In de uitwerkingsregels van deze bestemming zal worden bepaald, dat bij uitwerking van deze bestemming een gesloten gevelwand uitgangspunt zal zijn.

Met een gesloten gevelwand wordt bedoeld: bebouwing in een gesloten blok met een stedelijk karakter rondom een binnenruimte, die vanaf de straatzijde zorgt voor een karakteristieke begrenzing.

Deze begripsomschrijving is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

5. **Inspraakreactie van de heer P. Christophe, Kleine Gent 2B, 5261 BS Vught.**

De door de heer Christophe ingebracht mondelinge inspraakreactie is tijdens de inspraakperiode, bij brief van 16 mei 2011, bevestigd.

De heer Christophe deelt mee dat hij verschillende bewoners als juridisch adviseur vertegenwoordigt.

1.

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan rechtszekerheid te bieden; er dient duidelijkheid te worden gegeven over bestemmingen. Ten aanzien van circa 80 geplande woningen blijft onduidelijk of deze binnen de planperiode gerealiseerd worden. De heer Christophe twijfelt aan de financiële haalbaarheid hieromtrent.

2.

Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de planschade die dit plan kan veroorzaken; dit gelet op het feit dat er in de vigerende bestemmingsplannen op een groot aantal percelen geen bebouwing is toegestaan, terwijl daar nu bijgebouwen worden toegestaan.

3.

Bovendien wordt gevreesd dat het nu in procedure gebrachte voorontwerp slechts gebruikt gaat worden om ontwikkelingen mogelijk maken die moeten/wenselijk zijn. Hierbij wordt specifiek verwezen naar de situatie op het perceel Grote Gent 11.



Reactie van het college van B en W.

Ad 1^e.

De geplande 82 woningen (dat is het maximale aantal; realisering van het maximale aantal is niet verplicht; het maximale aantal vormt wél de bovengrens) zullen worden gerealiseerd binnen de volgende ontwikkelingslocaties:

- Taalstraat/Torenstraat (14);
- Taalstraat 78-82 (circa 15);
- Tuinbouwwakhschool Irenelaan (maximaal 40);
- Reeburgmavo (maximaal 8);
- Zionsburg (maximaal 4 in het landhuis; maximaal 1 in de orangerie).

De ontwikkelingslocatie Taalstraat/Torenstraat is in het bestemmingsplan opgenomen als een gedetailleerde bestemming Wonen. De gemeente verwacht op korte termijn tot overeenstemming te komen met Huis en Erf over de realisering van het bouwplan voor sociale woningbouw.

De kosten die de gemeente heeft gemaakt bij de aankoop van de gronden en de kosten die nog zullen worden gemaakt bij het bouwrijp en het woonrijp maken zullen worden terugverdiend met de opbrengst van de verkoop van bouwrijpe grond. De kosten worden verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Met de gemeentelijke gronduitgifte en de ontwikkel- en realisatieovereenkomst zijn het kostenverhaal, het tijdvak, de fasering, de locatie-eisen en de woningbouwcategorieën verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De overige ontwikkelingslocaties zijn in het bestemmingsplan bestemd tot Wonen uit te werken. Volgens de uitwerkingsregels dient het college van B en W deze bestemming binnen de planperiode uit te werken.

Voor de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 wordt een woningbouwplan ontwikkeld. De realisering van deze locatie geschiedt op particulier initiatief. De uitwerking vindt plaats binnen de planperiode. De aanleg en exploitatie er van zullen voor de gemeente geen financiële gevolgen hebben. Omdat de locatie particulier eigendom is, is het niet noodzakelijk via een grondexploitatieplan financiële afspraken te maken.

Voor de locaties tuinbouwwakhschool en reeburgmavo worden bij de planvorming ontwikkelings- en realisatieovereenkomsten tussen de betrokken partijen opgesteld. De uitwerking vindt plaats binnen de planperiode. Voor deze locaties geldt dat deze eigendom zijn van de gemeente. Hiervoor hoeft geen exploitatie-opzet voor derden te worden opgesteld.

Voor de locatie Zionsburg geldt eveneens dat uitwerking plaats vindt binnen de planperiode en dat realisering geschiedt op particulier initiatief. Daarvoor geldt eveneens dat de aanleg en exploitatie er van voor de gemeente geen financiële gevolgen zullen hebben en dat het niet noodzakelijk is via een grondexploitatieplan financiële afspraken te maken.

Verder zijn deze woningaantallen opgenomen in de gemeentelijke woningbouwcontingenten.

Conclusie: er is geen reden om aan de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties binnen de planperiode van tien jaar of aan de financiële haalbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingslocaties te twijfelen.



Ad 2^e en 3^e.

Het is juist dat binnen de vigerende bestemmingsplannen plaatselijk geen bebouwing is toegelaten. Dat heeft te maken met de uitdrukkelijke bestemming van perceelsgedeelten tot Erf.

De heer Christophe spreekt over "een groot aantal percelen", zonder nadere aanduiding.

Waarschijnlijk doelt hij op het perceel Grote Gent 11.

Voor de bijbouw mogelijkheden binnen de nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom is echter een andere systematiek gevolgd, ter wille van de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan en ter verhoging van het wooncomfort.

De systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen luidt als volgt:

binnen het vlak met de aanduiding "bijgebouwen" mogen bijgebouwen worden gebouwd

- bij vrijstaande woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het hoofdbouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel tot niet meer dan 50% van het bij de woning horende bijbouwvlak;
- bij geschakelde en aaneengesloten woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 125% van het hoofdbouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel tot niet meer dan 50% van het bij de woning horende bijbouwvlak.

Deze systematiek is eveneens in het voorlaatste bestemmingsplan voor de bebouwde kom gehanteerd, met dien verstande dat voor het plangebied wordt uitgegaan van een maximum van 200 m² voor bijgebouwen.

De suggestie, als zou deze wijze van regelen uitsluitend in het bestemmingsplan zijn opgenomen om de specifieke situatie op het perceel Grote Gent 11 mogelijk te maken, wijst het college van B en W uitdrukkelijk van de hand. Het gaat hierbij om een beleidswijziging die tot heden bij geen enkel van de 6 reeds tot stand gekomen bestemmingsplannen voor de bebouwde kom aanleiding heeft gegeven tot bezwaren van rechthebbenden, onthouding van goedkeuring of beroepsprocedures. Gelet op vele positieve reacties op de geboden mogelijkheden en het geringe aantal bezwaarschriften tijdens de bestemmingsplanprocedure is juist aangetoond dat de nieuwe systematiek een breed draagvlak heeft onder de bewoners van Vught.

Overigens bestaat voor een belanghebbende, indien die van mening is dat hij door een bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zullen lijden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

6. **Inspraakreactie van de heer van J. van Daal, Kleine Gent 2^e, 5261 BS Vught 1^e.**

De heer Van Daal heeft een gerechtelijke procedure gevoerd om de realisering van een bijgebouw op het perceel Grote Gent 11, tot in hoogste instantie, te verhinderen.

De bouw van het bijgebouw is om deze reden stil gelegd. De Raad van State heeft beslist, dat de bouwvergunning niet verleend had mogen worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan maakt bijbouwen mogelijk tot een oppervlakte van meer dan 100 m² en een hoogte van maximaal 5 meter.



De heer Van Daal heeft er bezwaar tegen als de bouw van het bijgebouw volgens de regels van het voorontwerp bestemmingsplan alsnog mogelijk wordt gemaakt en vraagt of een correctie van het bestemmingsplan mogelijk is.

2^e.

Op bladzijde 83 van de toelichting op het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van de bedrijven die in het plangebied aanwezig zijn. Genoemd wordt een meubelmakerij, aan de Grote Gent 11.

De heer Van Daal heeft hier eerder een opmerking over gemaakt, omdat het z.i. gaat om een voormalige meubelmakerij aan de Taalstraat. Toch wordt de meubelmakerij aan de Grote Gent 11, nog steeds in de toelichting vermeld.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1^e.

De rechtbank noch de Raad van State hebben zich inhoudelijk over de bijgebouwenregeling uitgesproken. De rechtbank en de Raad van State hebben beslist, dat geen buitenplanse ontheffing mogelijk is als sprake is van een bouwverbod op grond van het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is de systematiek gevolgd die binnen de bebouwde kom, in het kader van de Grootchalige Bestemmingsplanherziening, voor alle bestemmingsplannen is gevolgd:

binnen het vlak met de aanduiding "bijgebouwen" mogen bijgebouwen worden gebouwd

- bij vrijstaande woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het hoofdbouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel tot niet meer dan 50% van het bij de woning horende bijbouwvlak;
- bij geschakelde en aaneengesloten woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 125% van het hoofdbouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel tot niet meer dan 50% van het bij de woning horende bijbouwvlak.

De beperking tot 300 m² is door de gemeenteraad vastgesteld naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan. De beperking tot 300 m² was niet eerder in de bestemmingsplanregels opgenomen, maar was noodzakelijk, omdat de provincie had aangekondigd dat de bijbouwregeling van de gemeente Vught teveel ruimte bood, met name in de wijk Villapark/Loonsebaan. Aan de bijgebouwenregeling met een beperking tot 300 m² is door de provincie goedkeuring verleend.

Gelet op de maatvoering van percelen binnen het plangebied is de maximale oppervlakte van 300 m² in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. verkleind tot 200 m².

Over de hoogte van bijgebouwen kan het volgende worden opgemerkt.

Kappen op bijgebouwen komen in Vught op veel plaatsen en in veel varianten voor. Het toestaan van een kap op een bijgebouw via de regels van het bestemmingsplan voorziet in een grote behoefte en geeft, voor zover ons bekend, geen aanleiding tot klachten.

Het toestaan van een kap op een bijgebouw tot een maximale nokhoogte is een voortzetting van gangbaar beleid in de gemeente Vught. In de voorheen geldende beleidsregels ex artikel 19, lid 3 WRO was reeds bepaald dat de nokhoogte van een bijgebouw maximaal 5 meter mocht bedragen.

De Wabo bevat een kruimelgevallenregeling volgens welke overigens aan de nokhoogte van een bijgebouw geen limiet wordt gesteld. Het is daarom beter in het bestemmingsplan wel een maximale nokhoogte op te nemen. Dan wordt voorkomen, dat het toestaan van de maximale hoogte van een bijgebouw onderwerp wordt van een afwijkingsprocedure volgens de Wabo, met een beoordeling van geval tot geval en mogelijk kans op willekeur.



Bijgebouwen mogen volgens de regels van het bestemmingsplan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding "bijgebouwen" worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw. Indien een bijgebouw wordt afgedekt met een kap, mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.
De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter. De nokhoogte van een bijgebouw mag nooit meer dan 5 meter bedragen.

Ad 2°.

Op het terrein achter de percelen Taalstraat 150 en 152 was voorheen een meubelmakerij gevestigd (ongenummerd). Deze meubelmakerij had het postadres Grote Gent 11. De feitelijke bedrijfsvoering vond echter niet op het perceel Grote Gent 11 plaats. Het voormalige bedrijfsgebouw staat er nog steeds en is in het bestemmingsplan Centrum bestemd tot Wonen. De vermelding van de aanwezigheid van een meubelmakerij op het adres Grote Gent 11 is dus niet correct. De tekst op bladzijde 83 van de toelichting wordt verbeterd.

7. Inspraakreactie van mevrouw D. te Riele, Taalstraat 76B, 5261 BG Vught.

Bij de presentatie is over de locatie Taalstraat 78-82 gesproken als een te ontwikkelen locatie, waarvoor nog geen concreet plan is ontwikkeld.

Desondanks bevat pagina 57 van de toelichting een concreet bebouwingsvoorstel voor deze locatie. Volgens de toelichting kunnen er 15 woningen worden gerealiseerd. Het bebouwingsvoorstel is in strijd met de mededeling, dat nog geen concreet plan is ontwikkeld.

Reactie van het college van B en W

Het stedenbouwkundig voorstel op bladzijde 57 is tot stand gekomen naar aanleiding van reacties op een eerder stedenbouwkundig voorstel van de initiatiefnemer tot het bouwplan. Het bevat een plattegrond voor een mogelijke ontwikkeling. Een architectonisch ontwerp is nog niet beschikbaar.



Verslag inspraakavond bestemmingsplan Centrum Vught e.o., op woensdag 20 april 2011.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer P. Pennings (wethouder ruimtelijke ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (beleidsmedewerkers van de gemeente Vught).

Namens het stedenbouwkundig bureau Tonnaer: de heer B. Weekers.

Er zijn 11 belangstellenden.

Wethouder Pennings heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseur en de gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Centrum Vught e.o. ontvangen.

De inspraakavond van vanavond is vooral bedoeld voor de Vughtse bedrijven. Via de Ondernemersvereniging MKB en de Horecavereniging Vught is vooraf informatie toegezonden over het voorontwerp bestemmingsplan, met zijn betekenis voor horeca en detailhandel in Vught. Het bestemmingsplan ligt vanaf 7 april tot en met 18 mei 2011 ter inzage. Vanaf 7 april heeft iedereen de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge reactie te geven. Vanavond kan mondeling worden gereageerd, zowel door middel van vragen als door het geven van een formele inspraakreactie.

De gemeente is ver gevorderd met het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Binnen het plangebied Centrum Vught e.o. gelden momenteel 23 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is één van de acht nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Vught.

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

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Daarnaast is sprake van een beperkt aantal ontwikkelingslocaties, waarover tijdens de presentatie informatie wordt gegeven.

Wanneer iemand een specifieke vraag heeft over zijn eigen perceel of van mening is dat de plankaart niet klopt, dan is het mogelijk een afspraak te maken met de heren Van der Elst of Croonen.

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst, met behulp van een powerpoint-presentatie, de gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen hun inspraakreacties indienen naar aanleiding van het bestemmingsplan.

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

1. Vraag:

Waarom is binnen het bestemmingsplan binnen de bestemming Centrum 1 een maximale bedrijfsvloeroppervlakte 2.000 m² voor Detailhandel opgenomen?

Antwoord:

Het aangeven van een maximale bedrijfsvloeroppervlakte in de regels is noodzakelijk, omdat bestemmingsplanregels objectief begrensd moeten zijn. De maat van 2.000 m², die overigens



één op één uit het bestemmingsplan deelgebied West is overgenomen, geldt als een maximale maat. Minder bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan.

2. Vraag:

Staat alles wat in het voorontwerp bestemmingsplan geregeld is nog ter discussie?

Antwoord:

Vanavond worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld punten ter discussie te stellen. Tevens bestaat de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie in te dienen.

3. Vraag:

Waar zijn supermarkten toegestaan en waar niet?

Antwoord:

Supermarkten zijn toegestaan binnen de ontwikkelingsgebieden Oost en West en in de overige gebieden niet. De bestaande supermarkt van Albert Heijn aan de Stationsstraat is overigens positief bestemd.

4. Vraag:

Aan de Helvoirtseweg, tussen de Pastoor Van den Houtstraat en de Van Lanschotslaan, is sprake van één woning tussen een reeks van kantoren. Waarom maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk dat de functie van deze woning in een kantoor verandert? Gelet op de directe omgeving, de aanwezigheid van parkeerterrein op eigen terrein en de geluidsoverlast van de Helvoirtseweg, ligt het toestaan van een kantoorfunctie ter plaatse voor de hand.

Antwoord:

De betreffende woning ligt in een ander bestemmingsplangebied (bestemmingsplan Schoonveld, 1^e herziening).

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een kantoor in een bestaande woning spelen overigens meer factoren dan de parkeersituatie op eigen terrein en de aanwezigheid van andere, bestaande kantoren bij de woning een rol:

- het gemeentelijk beleid is er op gericht zelfstandige kantoorfuncties te realiseren binnen het kernwinkelgebied en aanloopgebied;
- in woonbuurten, ook in de periferie van het centrum, zijn grootschalige kantoorfuncties niet toegestaan omdat deze niet in overeenstemming zijn met het karakter van een woonbuurt en parkeeroverlast kunnen opleveren; bovendien leidt de vestiging van een kantoor tot verkeersbewegingen die niet in een woonwijk passen, omdat de wegenstructuur van de woonwijk er niet op berekend is;
- bij een zelfstandige kantoorfunctie is 's avonds en in het weekend geen sprake van feitelijke bewoning; het karakter van de aangrenzende woonbuurt wordt hierdoor geschaad.

5. Vraag:

Hoe wordt in het bestemmingsplan omgegaan met bebouwing uit de zeventiger jaren, zoals op de hoek Dorpsstraat/Marktveld, of bebouwing uit de dertiger jaren, zoals op de hoek Heuvel/Marktveld? De bebouwing op de hoek Dorpsstraat/Marktveld ligt binnen de dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht maar de bebouwing op de hoek Heuvel/Marktveld ligt buiten de dubbelbestemming. Waarom is deze hoek niet meegenomen in deze bescherming?



Antwoord:

De winkelwand van de Heuvel en het smalle gedeelte van het Marktveld zijn opgenomen in het gedeelte van het plangebied Centrum Vught e.o. dat door de gemeenteraad op 11 mei 1989 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De eerstelijns bebouwing binnen het aangewezen gebied zal alsnog de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht krijgen. De achterliggende magazijnloodsen zijn van latere datum en hebben niet de karakteristiek van de hoofdgebouwen aan de Heuvel en het Marktveld. Deze magazijnloodsen krijgen om deze reden niet de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht.

6. Vraag:
Wat gebeurt er met de Petruskerk?

Antwoord:

Zie reactie ad 2 op de inspraakreactie van het kerkbestuur Edith Stein (inspraakreactie nummer 16 van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht).

De bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de Petruskerk is gewijzigd in de bestemming Centrum 4.

In de bestemmingsomschrijving van Centrum 4 is aangegeven, dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijk;
 - b. detailhandel, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 510 m2, met uitzondering van een supermarkt;
 - c. horeca, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m2;
 - d. tuin en groenvoorzieningen
- en de daarbij behorende voorzieningen;

7. Vraag:
Hoe groot is de flexibiliteit binnen het bestemmingsplan? Kan de functie Detailhandel worden gewijzigd in Wonen? Kan het omgekeerde: de functie Wonen wijzigen in Detailhandel?

Antwoord:

Dat hangt er van af in welk gebied men zich bevindt. Een pand met de hoofdbestemming Detailhandel aan de Helvoirtseweg kan via binnenplanse wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in Wonen. Het omgekeerde, wijzigen van Wonen in Detailhandel, kan niet. De reden daarvoor is de volgende: het beleid van de gemeente is gericht op ontwikkeling van Detailhandel in het centrum. Detailhandel buiten het centrum mag blijven voortbestaan, krijgt zelfs een positieve bestemming. Is die functie Detailhandel eenmaal gewijzigd in Wonen, dan is er geen weg meer terug.

Iets anders is het in het gebied Centrum 1 tot en met 3. Daar is een menging van functies mogelijk en kan Wonen worden gewijzigd in Detailhandel en omgekeerd, al dan niet overeenkomstig de opgenomen matrixen in de bestemmingen Centrum 1 en 2.

8. Vraag:
In het bestemmingsplan is ruimte gegeven voor een aantal ontwikkelingen. Die ontwikkelingen kunnen leiden tot grotere parkeerbehoefte in het gebied dan tot nu toe is voorzien. Als de parkeerbalans door deze ontwikkelingen verstoord raakt, is dat dan reden om een functiewijziging te weigeren?



Antwoord:

Deze vraag zal na de pauze – als inspraakreactie – worden beantwoord.

9. Vraag:

Is binnen de bestemming Wonen beroep of bedrijf aan huis mogelijk?

Antwoord:

Binnen de bestemming Wonen is de uitoefening van een huis gebonden beroep (activiteiten van geestelijke arbeid) toegestaan onder de voorwaarde dat dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Daarnaast is het mogelijk om via afwijking bij omgevingsvergunning een aan huis gebonden bedrijf toe te staan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is, dat het moet gaan om bedrijvigheid binnen de categorie, zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

10. Vraag:

Geldt de bovenmaat van 500 m2 voor de functie horeca voor het totaal, of voor deelgebied Oost en West ieder afzonderlijk?

Antwoord:

Voor Oost en West ieder afzonderlijk, dus samen 1.000 m2.

11. Vraag:

Valt Villa Bleijenburg onder de 500 m2 voor deelgebied West?

Antwoord:

Villa Bleijenburg valt niet onder de 500 m2. Villa Bleijenburg is afzonderlijk bestemd tot Horeca.

Na de pauze is er gelegenheid tot het inbrengen van mondelijke inspraakreacties.

1. **Inspraakreactie van de heer J. Snep, Aert Heymlaan 19B, 5263 AA Vught.**

Tijdens overleg met wethouders en binnen het MKB heeft de heer Snep zijn bezorgdheid uitgesproken over de toename van de bedrijfsvloeroppervlakte voor winkels in Vught. Deze toename is gebaseerd op een aantal inwoners van 28.000, terwijl dit aantal nu 25.000 bedraagt. Wij moeten ons afvragen: wat willen wij met het centrum? Willen wij een kwaliteitsslag maken? Dan moeten wij het centrum aantrekkelijk maken voor langer verblijf in het centrum, voor recreatief winkelen.

De heer Snep pleit voor uitbreiding van het horecagebied voor het hele Marktveld, dus niet alleen voor de noordkant van het Marktveld tussen Torenstraat en Taalstraat, en voor autoluw maken van het Marktveld, te realiseren in een termijn van 5 tot 10 jaar. De ontwikkeling van horeca in de Korte Putstraat in 's-Hertogenbosch ziet hij als geslaagd voorbeeld.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W deelt de mening van het MKB dat de mogelijkheden om het centrum van Vught aantrekkelijk te maken als verblijfplaats, om er te wonen, te werken en te winkelen, moeten worden benut.

Een belangrijke aanzet hiertoe vormen de vastgestelde bestemmingsplannen voor de deelgebieden Oost en West.



Het horecaconcentratiegebied voor de nieuwvestiging van Horeca ligt aan de noordkant van het Marktveld, tussen de Torenstraat en de Taalstraat. Binnen dit gebied is lichte en middelzware Horeca toegestaan.

Nieuwvestiging van middelzware horeca is alleen toegestaan aan de noordkant van het Marktveld, vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving (Marktveld 13 t/m 23).

Het autoluw maken van het Marktveld kan worden bereikt door aanpassing van de inrichting van het straatprofiel zodanig, dat de openbare ruimte niet voor doorgaand verkeer of een grootschalige parkeervoorziening wordt bestemd. De bestemming Verkeer maakt het nemen van inrichtingsmaatregelen binnen de planperiode van tien jaar mogelijk.

2. Inspraakreactie van de heer J. van der Steen, Heuvel 1, 5261 EE Vught.

De heer Van der Steen breekt een lans voor het opnemen van de hoek Heuvel/Marktveld binnen de dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht. De ter plaats aanwezige bebouwing heeft een karakteristieke uitstraling, vooral richting Petruskerk.

Reactie van het college van B en W.

De winkelwand van de Heuvel en het smalle gedeelte van het Marktveld zijn opgenomen in het gedeelte van het plangebied Centrum Vught e.o. dat door de gemeenteraad op 11 mei 1989 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De eerstelijns bebouwing binnen het aangewezen gebied zal alsnog de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht krijgen.

De achterliggende magazijnloodsen zijn van latere datum en hebben niet de karakteristiek van de hoofdgebouwen aan de Heuvel en het Marktveld. Deze magazijnloodsen krijgen om deze reden niet de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht.

3. Inspraakreactie van de heer S. Marinus, Marktveld 54, 5261 EB Vught.

De heer Marinus sluit zich bij de inspraakreactie van de heer Van der Steen aan. De heer Marinus is verder van mening dat in verband met het parkeren in het bestemmingsplan een waarborg moet worden opgenomen, in verband met ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Reactie van het college van B en W.

De waarborg voor het parkeren, in verband met ontwikkelingen in het centrum, bestaat in het toepassen van de Parkeernota gemeente Vught. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. In de parkeernota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor diverse voorzieningen. Bij elk concreet plan zal een parkeerbalans moeten worden aangeleverd.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is overwegend een beheersplan. Het bestemmingsplan maakt daarnaast ontwikkelingen mogelijk. Hoe die ontwikkelingen zullen verlopen is nu niet exact aan te geven. Het college van B en W wil niet anticiperen op *mogelijke* ontwikkelingen maar per ontwikkeling eisen aan het parkeren stellen, gebaseerd op de parkeernota.

In de bestemmingsplannen deelgebied Oost en deelgebied West is reeds in de noodzakelijke parkeervoorzieningen voorzien.

4. Inspraakreactie van de heer J. van Laarhoven, Pepereind 11A, 5266 AJ Cromvoirt.

De heer Van Laarhoven spreekt namens de Horecavereniging Vught. Hij is van mening dat voor de Horeca binnen het plangebied, met een mogelijkheid tot realisering van een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m², zowel binnen Centrum 1 als Centrum 2, en



daarbij de mogelijkheid tot realisering van een horecabestemming in Bleijenburg, voldoende mogelijkheden aanwezig zijn.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W neemt met genoegen kennis van deze inspraakreactie.

5. Inspraakreactie van mevrouw E. van Laanen, Marktveld 18, 5261 EB Vught.

Mevrouw Van Laanen is betrokken bij de organisatie van evenementen en vraagt informeert naar de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor het houden van culturele evenementen. Is rekening gehouden met het creëren van ruimten/pleinen voor dit soort evenementen? Zij pleit ervoor bij herinrichting van ruimten/pleinen ruimte te creëren voor evenementen.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W is van mening dat de ontwikkeling van ruimten/pleinen moet worden gestimuleerd. In overleg met de horecaondernemers wil het college tot een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte komen.

Een bestemmingsplan is echter voor herinrichting van ruimten/pleinen niet het juridische kader. Bij de inrichting van ruimten en pleinen zal, indien mogelijk, ruimte worden gecreëerd voor het houden van evenementen. Deze inrichting maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Feitelijke inrichtingsactiviteiten kunnen plaatsvinden binnen de fysieke ruimte die het bestemmingsplan daarvoor aangeeft, in dit geval: binnen de bestemming Verkeer of Centrum, onbebouwd.

In artikel 17.5 van de planregels (regels in verband met de bestemming Verkeer) is bepaald dat het gebruik van de grond voor standplaats voor promotie, markten, kermissen en evenementen is toegestaan, mits deze geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt

6. Inspraakreactie van de heer J. Snep, Aert Heymlaan 19B, 5263 AA Vught.

De heer Snep complimenteert het college van B en W met het degelijke bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt voldoende groeiruimte en flexibiliteit, al kan het altijd ruimer. Hij is nieuwsgierig naar de uitwerking van het deelgebied Centrum West, dat op 25 maart a.s. in overleg tussen het MKB en het college van B en W zal worden besproken. Na de zomervakantie zal een plenaire bijeenkomst met de achterban worden gehouden.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W neemt met genoegen kennis van het compliment en verwacht in de komende periode meer duidelijkheid te kunnen geven over de uitwerking van het deelgebied Centrum West.



Mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht.

Naast de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond zijn gegeven, zijn tijdens de inspraaktermijn de volgende mondelinge en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

1. Inspraakreactie van de Stichting Ouderen Samen Vught, Postbus 2175, 5260 CD Vught (schriftelijk).

In de commissie Ruimte van 27 januari jl. is het raadsvoorstel Start procedure bestemmingsplan Centrum Vught e.o. besproken. In het voorstel wordt ingegaan op een aantal bouwlocaties in het centrum.

Stichting Ouderen Samen wil graag de wens bij het college van B en W neerleggen om een aantal locaties te bestemmen voor seniorenwoningen. Onder seniorenwoningen verstaat de stichting multiredenwoningen (wonen, slapen en douchen gelijkvloers). De stichting denkt dan aan appartementen (met lift) en patiobungalows.

De stichting stelt zich bij locatie Reeburg-Mavo patiobungalows voor. Hier kunnen 16 patiobungalows gebouwd worden in plaats van uw voorstel van 8 villa's. Bij de locatie Tuinbouwvakschool (Irenelaan) denkt de stichting aan appartementen voor senioren en bij locatie Taalstraat 78 - 82 (voorheen garage Denisse) aan een combinatie van appartementen en patiobungalows.

De motivatie van de stichting:

- Senioren willen graag in de naaste omgeving van voorzieningen/winkels wonen (zie de rapportage van uw college over Woonservicezones).
- In het rapport Laagland wordt aangegeven dat het laagste woonsegment en het hoogste segment goed vertegenwoordigd zijn in Vught. En wat opvalt, is het geringe aantal seniorenwoningen en appartementen in Vught. In de huursector, circa 30 % van de woningen in Vught, zien wij dat Woonwijze de wensen van senioren goed weet in te vullen. Bij De Kwebben en aan de Molenstraat zijn circa 300 appartementen voorbestemd voor 55-plussers. Deze appartementen worden zeer gewaardeerd door de Vughtse senioren. In de koopsector (66%) ontbreekt de regie. Een voorkeursbeleid voor senioren kan alleen via voorwaarden bij verkoop van gronden of bij bouw worden geëffectueerd.
- Vught is de op een na meest vergrijpsde gemeente in Noord-Brabant. De komende jaren neemt de vergrijzing in Vught nog enorm toe. Een taak maar ook een uitdaging om als lokale overheid hierop in te spelen.
- Circa 40 % van de senioren wil in de eigen woning blijven wonen. Daarvoor starten wij met steun van het college van B en W dit jaar het project Blijvend Thuis? Circa 60 % wil zich laten verleiden tot een gelijkvloerse woning mits deze woning aan een aantal voorwaarden voldoet.
Als er geen of onvoldoende aanbod is dan blijft men (vaak alleen) in de eigen grote woning, met (dure WMO-) aanpassingen, wonen. Hierdoor blijven de beschikbare eengezinswoningen in Vught buiten bereik van het jonge (modale) gezinnen en wordt de noodzakelijke doorstroming belemmerd.

Conclusie:

De stichting pleit voor woningbouw ten behoeve van senioren op de locatie Reeburg-mavo, op de locatie Tuinbouwvakschool (Irenelaan) en op locatie Taalstraat.

Omdat het middensegment in de koopsector minder is vertegenwoordigd (Laagland) pleit de stichting er voor voorrang te geven aan dit segment, prijsklasse circa 300.000 tot 400.000 euro met een woningoppervlakte van ca. 120 m².



De stichting beseft dat de huidige crisis op de woningmarkt en de toewijzing van de wooncontingenten in Waalbosch-verband om creatief acteren vraagt. Dit laat onverlet dat de huidige en toenemende vergrijzing tot actie moet leiden.
Graag bespreekt de stichting de inhoud van deze inspraakreactie op ons reguliere overleg. Ook vraagt de stichting nogmaals om de werkgroep Wonen van Ouderen Samen te betrekken bij de herijking van de Woonvisie 2009 - 2013.

Reactie van het college van B en W.

1. In het bestemmingsplan wordt aangegeven:
 - het maximale aantal woningen dat per ontwikkelingslocatie mag worden gebouwd;
 - het type woningen: vrijstaand, geschakeld, gestapeld of aaneengesloten;
 - het maximale aantal bouwlagen;
 - overige bouwaanduidingen, indien van toepassing, zoals een dove gevel of ondergronds parkeren.

Het uiteindelijke aantal woningen, de doelgroep waarvoor woningen worden gebouwd en de wijze waarop de woningen worden gefinancierd worden niet geregeld in het bestemmingsplan, omdat deze niet afhankelijk zijn van een ruimtelijke afweging. De afweging van het uiteindelijke aantal, de doelgroep en de wijze van financiering wordt gemaakt binnen de kaders van de woonvisie en de woningbouwprogrammering. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt naar deze beleidsdocumenten verwezen.
2. Het uiteindelijke aantal woningen wordt bepaald bij uitwerking van de bestemming Wonen uit te werken. Dit aantal kan minder bedragen dan het maximale aantal dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.
3. Het college heeft besloten de locatie Reeburgmavo bij openbare inschrijving te verkopen, onder de voorwaarde dat op deze locatie maximaal 8 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

2. Inspraakreactie van de heer H. Van der Velden, Martinilaan 23, 5262 BR Vught, met betrekking tot het perceel L 3523, hoek Helvoirtseweg/Koestraat ongenummerd (mondeling).

De heer Van der Velden brengt het college van B en W onder de aandacht het eerder ingediende verzoek voor bouw van een woning in de tuin van de woning aan de Helvoirtseweg 41a.

Door de gemeente is toegezegd dat de mogelijkheid voor de bouw van een woning ter plaatse zou worden meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. De heer Van der Velden wenst ter zake nadere informatie.

Reactie van het college van B en W.

In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is rekening gehouden met de mogelijkheid om op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 3523, een extra woning te realiseren.

Die mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid: Wijziging voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 2" (op de verbeelding met een rode arcering aangegeven). Het college van B en W heeft, op verzoek van de eigenaar van het perceel, de mogelijkheid de bestemming Wonen, zonder bouwvlak en bijgebouwenvlak, te wijzigen in de bestemming Wonen, met bouwvlak en bijgebouwenvlak, onder de voorwaarden zoals in artikel 20.7.1 genoemd.



3. Inspraakreactie van de familie Vercauteren, Kerkstraat 62, 5261 CS Vught (schriftelijk).

De familie Vercauteren maakt bezwaar tegen

- de sloop van de oude tuinbouwvakschool; er kunnen ook woningen worden gerealiseerd met instandhouding van de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw;
- de intentie zorgwoningen te realiseren; de familie Vercauteren is van mening dat er eengezinswoningen moeten komen, zo dicht bij een park en een basisschool; zeker omdat er al een bejaarden tehuis aan het park grenst;
- de intentie in de tussentijd een parkeerplek op het terrein te realiseren; een ambtelijk medewerker van de gemeente heeft de familie eerder laten weten dat er geen parkeerterrein zou worden gebouwd.

Graag wil de familie Vercauteren weten of de sloopvergunning inmiddels is afgegeven. De familie wil hiertegen bezwaar maken.

Reactie van het college van B en W.

Bekeken is of de bestaande bebouwing, met het oog op de bouwkundige kwaliteit en de constructie van de bebouwing, geschikt kan worden gemaakt voor de realisering van woningen. Daarbij is mede gelet op de hedendaagse eisen die aan woningen worden gesteld, bijvoorbeeld in verband met geluidsisolatie.

De daaraan verbonden kosten zijn naar verwachting zó hoog, dat amovering van de bestaande bebouwing, gevolgd door nieuwbouw voor de hand ligt.

Over de invulling van de locatie zijn gesprekken gaande met de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting en Stichting Mariënhoven in verband met de realisering van zorgwoningen op deze locatie.

De realisering van een tijdelijk parkeerterrein op de locatie is nu niet aan de orde. Voor een tijdelijke parkeervoorziening is een afzonderlijke procedure noodzakelijk, buiten het bestemmingsplan om. De noodzaak van een tijdelijke parkeervoorziening vormt een zelfstandig vraagstuk.

Er is op dit moment geen omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande tuinbouwvakschool verleend.

4. Inspraakreactie van mevrouw M. Franken-Ghijssen, Reinier van Arkel, Postbus 10150, 5260 GB Vught (schriftelijk).

Reinier van Arkel heeft het bestemmingsplan bekeken. Tot grote teleurstelling van Reinier van Arkel is geen rekening gehouden met de plannen op landgoed Roucouleur, zoals die eerder in overleg tussen Reinier van Arkel en de gemeente besproken zijn.

Destijds, op 10 december 2008, is overleg gevoerd met de heren Ger Leenders en Cees van den Aarssen van de Reinier van Arkel groep. Hierin zijn de wensen van zowel de Reinier van Arkel groep als Gemeente Vught besproken ten aanzien van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. waarbinnen de locaties Glorieuxlaan 2 en 4 (Roucouleur en portierswoning) en het veld op Landgoed Roucouleur vallen.

In dit gesprek is door de gemeente aangegeven dat de toegankelijkheid van de omliggende parken slecht is. De omgeving zou eigenlijk een upgradering moeten hebben. Een bouwtitel op het veld zal dan ook alleen mogelijk zijn als er sprake is van landgoedherstel. De uitkomst van het gesprek was dat de mogelijkheid bestaat om een bouwtitel te krijgen en dat daarentegen het landgoed een integrale aanpak krijgt waarbij er sprake zal zijn van meerwaarde voor het totale gebied.

Buro Lubbers heeft in opdracht van de Reinier van Arkel groep een ontwikkelingsvisie voor



Landgoed Roucouleur opgesteld. Belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkelingsvisie waren het zorgen voor landgoedherstel en een verbindende schakel van Landgoed Roucouleur tussen het gebied langs de Glorieuxlaan (o.a. Mariaoord en Huize Bergen) en ParkReeburg. Daarbij zal de te ontwikkelen bebouwing op Landgoed Roucouleur, net als alle andere gebouwen, opgaan in het integrale geheel. Deze ontwikkelingsvisie is destijds gepresenteerd en besproken met de gemeente (o.a. met de toenmalige wethouder B. Brands) en de Reinier van Arkel groep. Hierop heeft de gemeente aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover de plannen van Reinier van Arkel.

Reinier van Arkel verzoekt het college van B en W de uitkomsten van het gesprek nogmaals te overwegen en eventueel in overleg te treden om het veld op Landgoed Roucouleur alsnog tot bouwlocatie te benoemen, zodat partijen samen de beoogde integrale aanpak kunnen realiseren.

Reactie van het college van B en W.

De landgoederen Roucouleur en het Reeburgpark maken van oorsprong deel uit van één landgoed. In de loop der tijd is de eenheid in het landgoed verloren gegaan. Initiatieven die gericht zijn op behoud en versterking van de kernkwaliteit van het gebied wil het college positief ter hand nemen, mits deze initiatieven bijdragen tot versterking van de landschappelijke eenheid binnen het gebied.

Tegenover een voorstel tot bebouwing binnen Roucouleur staat het college van B en W uiterst terughoudend.

Het college staat positief tegenover een ontwikkelingsvisie voor het landgoed Roucouleur, doch wil een initiatief voor landgoedherstel slechts beoordelen aan de hand van een integraal plan voor herontwikkeling, waarbij alle daarmee verbonden aspecten in samenhang worden bekeken.

Leidende motieven hierbij zijn: de versterking van het complex als totaal en de meerwaarde voor de landgoederen als geheel.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is in principe een beheersplan. De bestaande situatie is leidend en wordt als zodanig op de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd.

Het opnemen van een plan voor herontwikkeling van het landgoed Roucouleur in het bestemmingsplan Centrum Vught overstijgt het kader van een beheersplan. Te denken valt aan de grote impact op de omgeving. Een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure voor een dergelijke herontwikkeling is daarom noodzakelijk.

5. Inspraakreactie van de heer Chr. Dorna, Torenstraat 13, 5261 BR Vught (schriftelijk).

De heer Dorna reageert op het bouwplan Taalstraat/Torenstraat. Voor het realiseren van dit bouwplan is een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging is voor de heer Dorna alleen acceptabel indien tegelijkertijd ook de bestemming van het parkeerterrein en het speeltuintje op de hoek van de Torenstraat en de Schoolstraat wordt omgezet naar parkeerterrein respectievelijk speeltuin/park.

De heer Dorna begrijpt de goede intenties van de gemeente, maar acht het risico op vertraging/afstel van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. aanwezig. Verder is het ook de vraag welk beleid een ander toekomstig gemeentebestuur te zijner tijd voorstaat.



Reactie van het college van B en W.

Het bestaande parkeerterrein op de hoek van de Torenstraat/Schoolstraat blijft gehandhaafd en heeft de bestemming Verkeer. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de aanleg of instandhouding van parkeerplaatsen.

Het speeltuintje aan de overkant van de parkeerplaats blijft gehandhaafd en heeft de bestemming Groen. De voor Groen aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor speelplaatsen.

Het voorbereiden van het bouwplan Taalstraat/Torenstraat is zover gevorderd, dat vertraging van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. om deze reden niet te verwachten is.

Beleidswijzigingen voor de toekomst zijn nu niet te voorspellen, omdat die afhankelijk zijn van de besluiten die de gemeenteraad op het gebied van ruimtelijke ordening neemt.

6. **Inspraakreactie van de heer ir. J. Smeulders, ROozenoord advies, Vlietstraat 20, 5261 EL Vught, namens de familie Van Kollenburg, Torenstraat 5, 5261 BR Vught (mondeling en schriftelijk).**

- 6a. Mondelinge inspraakreactie van de familie Van Kollenburg (21 april 2011).
De heer Van Kollenburg verzoekt om aan de achterzijde van het perceel Torenstraat 5, de groenstrook die gelegen is aan het parkeerterrein Torenstraat een specifieke groenbestemming toe te kennen. Dit vanwege de bijzondere en monumentale kastanjeboom die hier staat. De aanwezigheid van deze boom vormt de rechtvaardiging van de bestemming groen voor dit plantsoen.

Reactie van het college van B en W.

Ter bescherming van de wortel- en kroonprojectie van de boom zal de betreffende groenstrook op de verbeelding de bestemming Groen krijgen.

- 6b. Schriftelijke inspraakreactie van de heer J. Smeulders, namens de familie Van Kollenburg (18 mei 2011).

Namens zijn client, de familie van Kollenburg, Torenstraat 5 te Vught, wil de heer Smeulders graag reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

De reactie betreft concreet het verzoek een bouwvlak op te nemen binnen de bestemming "Wonen" voor het perceel 2991, sectie L 1171, gelegen achter het woonhuis aan de Torenstraat 5 (met geel aangeduid op bijgevoegde kaart). Op dit perceel is met vergunning al vele jaren een bouwwerk aanwezig, dat momenteel in gebruik is als opslag en atelier ruimte. Vanwege veranderingen in de werkzaamheden van de heer van Kollenburg als zelfstandig etaleur (samenwerking met collega's, opslag elders, minder opdrachten, zicht op pensioen) wordt het bouwwerk steeds minder gebruikt als opslagruimte en atelier.

Een positieve bestemming, door toekenning van een bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" biedt de heer van Kollenburg mogelijkheden in de nabije toekomst op een andere wijze rendement te behalen uit het pand. Het pand heeft over twee verdiepingen een vloeroppervlak van ca. 90 m² en een inhoud van circa 220 m³. In die zin is het pand uitermate geschikt als woning, bijvoorbeeld voor starters. Het pand is direct bereikbaar en toegankelijk via de openbare parkeerplaats achter de Torenstraat. Parkeren op eigen terrein is mogelijk een optie.

De gedachte om onderhavig pand voor een woonfunctie in aanmerking te laten komen is in 2009 door de familie Van Kollenburg al met medewerkers van de afdeling Ruimte besproken. Toen is de familie Kollenburg geadviseerd te wachten op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Centrum Vught e.o.. Vandaar dat nu deze reactie wordt



ingediend in de overtuiging dat het college van B en W het verzoek van de familie Van Kollenburg serieus wil overwegen en inwilligen.

Ter onderbouwing van het verzoek wil de heer Smeulders het college van B en W wijzen op enkele vergelijkbare ontwikkelingen in de directe omgeving waarbij, in overeenstemming met de Structuurvisie voor het centrum ook werk- en bedrijfsruimten zijn herbestemd voor woningbouw. Meest actueel en meest passend precedent is de toestemming die de firma Zoetelief heeft gekregen om van de voormalige bedrijfsruimte boven het pand aan het Marktveld een zelfstandige woning te maken, die eveneens wordt ontsloten vanaf de parkeerplaats achter de Torenstraat en vandaar een zelfstandig huisnummer heeft gekregen. Verder wil de heer Smeulders het college wijzen op de meer projectmatige ontwikkelingen op o.a. het voormalige terrein van Broeders aan de Torenstraat, de verbouwing van de voormalige winkel en bedrijfsruimten van Jonkers tot woningen en appartementen aan de Taalstraat/Kleine Gent en het cateringbedrijf van der Heijden aan de Taalstraat, welk gebouw is gewijzigd in een woongebouw voor mensen met een visuele beperking. Ten slotte geldt als referentie de verbouwing tot zelfstandige wooneenheden boven de voormalige apotheek aan het Marktveld.

Samenvattend verzoekt de heer Smeulders het college van B en W namens de familie Van Kollenburg, op grond van voorgaande overwegingen, het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. in die zin aan te passen dat een bouwvlak wordt opgenomen binnen de bestemming "Wonen", ter plaatse van het op de kaart aangeduide perceel Sectie L 1171, nummer 2991.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W wijst het verzoek van de heer Smeulders om de volgende redenen af:

1. het bestemmingsplan Centrum Vught is in principe een beheersplan; de bestaande situatie is leidend en wordt als zodanig op de verbeelding vastgelegd;
2. het college staat afwijzend ten opzichte van woonbebouwing in de tweede lijn om een zwaarwegende stedenbouwkundige reden (het pand is slechts bereikbaar via een openbare parkeerplaats en niet via een openbare weg) én vanwege het ontbreken van een passende woonkwaliteit (beleving; uitzicht);
3. nieuwe woningen dienen te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering; om binnen het beschikbare aantal van 800 woningen te blijven (zie paragraaf 2.4.4 van de toelichting over woningbouwcontingenten) zal het gemeentebestuur slechts in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan incidentele aanvragen om woningen.

Naar aanleiding van de door de heer Smeulders aangedragen "vergelijkbare ontwikkelingen" merkt het college van B en W het volgende op:

- het toestaan van een woning in de bedrijfsruimte boven het pand Marktveld 46 was mogelijk omdat op basis van het geldende bestemmingsplan een combinatie van winkel en wonen was toegestaan; bovendien was reeds sprake van een woning ter plaatse en betreft het geen woonbebouwing in de tweede lijn;
- het voormalige terrein van Broeders aan de Torenstraat betreft de projectmatige invulling van een voormalig bedrijfsterrein (via een projectbesluit);
- de bouw van woningen op het voormalige bedrijfsterrein van Jonkers is gerealiseerd door toepassing van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Gent;
- voor de twaalf wooneenheden, ten behoeve van mensen met een visuele beperking aan de Taalstraat 154, is vrijstelling verleend op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet



- op de Ruimtelijke Ordening een artikel 19, lid 1 WRO-procedure gevolgd (bijzonder belang van huisvesting voor bijzondere woongroep);
- het verbouwen van winkels en woningen boven de voormalige apotheek aan het Marktveld was mogelijk omdat een combinatie van woningen, winkels en kantoren was toegestaan; de woningen betreffen bovendien geen woonbebouwing in de tweede lijn.

7. Inpraakreactie van de heer mr. G. de Jongh, Taalstraat 72, 5261 BG Vught (schriftelijk).

Inzake het perceel grond, gelegen achter Taalstraat 88, heeft de heer De Jongh in het verleden getracht met de gemeente tot een invulling van dit perceel te komen die aansluit met het historisch perspectief. Zo als wellicht bekend, was hier, tot de sloop in 1812, een belangrijk huis gevestigd, huize Spreeuwenburg genaamd. Nadere informatie heeft de heer De Jongh reeds eerder aan wethouder P.Pennings overhandigd.

In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. wordt wederom een herbouw van deze buitenplaats uitgesloten, terwijl de algemene opinie tot herbouw van dit soort plannen drastisch gewijzigd is. Daar komt bij dat zonder zo'n plan het betreffend perceel volstrekt nutteloos blijft liggen, immers ook een agrarische functie is niet realiseerbaar.

De heer De Jongh zou graag met het college van B en W in overleg treden omtrent de mogelijkheden om alsnog aansluiting met de cultuur historische mogelijkheden te vinden. Om procedurele redenen maakt hij derhalve, onder voorbehoud van alle rechten, bezwaar tegen het ingediende bestemmingsplan tot nader overleg een andere zienswijze oplevert.

Reactie van het college van B en W.

De gewenste bouwlocatie ligt op een plek die voor de geschiedenis van Vught van grote betekenis is. De locatie kan worden gekenschetst als cultuurhistorisch waardevol. Om deze reden ziet het college mogelijkheden voor een mogelijke herontwikkeling van huize Spreeuwenburg, die aansluit bij het historisch perspectief.

Voor een beoordeling van deze herontwikkeling kan een ruimtelijke visie op de gewenste bouwlocatie, binnen de bestaande landschappelijke waarden en de aanwezige cultuurhistorische elementen niet worden gemist. Een initiatief tot bebouwing op de gewenste locatie dient te worden getoetst aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische-, culturele-, archeologische-, landschappelijke en natuurwaarden. Daarvoor zijn een ruimtelijke onderbouwing en milieuonderzoek noodzakelijk.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is, als beheersplan waarin in principe de bestaande situatie wordt vastgelegd, niet geschikt als toetsingsbasis voor een dergelijk ontwikkelingsplan.

Er is immers geen sprake van een bestaande bouwtitel en in een beheersplan worden in principe geen nieuwe bouwtitels opgenomen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid tot het aanvragen van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan of het nemen van een afwijkingsbesluit. Bij een dergelijke aanvraag bestaat voor de heer de Jongh de mogelijkheid aan te geven waar, in welke stijl en in welke oppervlakte/omvang hij "Huize Spreeuwenburg" vorm wil geven. Tevens kan hij dan aangeven hoe hij dit bouwplan binnen de bestaande landschappelijke waarden en de aanwezige cultuurhistorische elementen wil inpassen. Daarnaast kan binnen een dergelijke aanpak een zelfstandige milieutoets worden uitgevoerd.



8. **Inspiraakreactie van de heren H. ter Borgh, Willem van Beuningenlaan 2, 5261 NG Vught en de heer G. Gerritse, Boxtelseweg 24a, 5261 ND Vught (mondeling).**

1.

De heren ter Borgh en Gerritse doen het voorstel hun bouwvlakken samen te voegen, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van meerdere woningen (6). Heeft een dergelijke samenvoeging in het bestemmingsplan kans van slagen?

2.

Als de heer Ter Borgh zijn woning afbreekt, mag hij dan een nieuwe woning in twee bouwlagen plus kap in de plaats daarvan bouwen?

3.

De heer Gerritse wil weten of hij de bestemming Wonen van zijn pand zou kunnen wijzigen in Kantoor, ten behoeve van het aangrenzende kantoor aan de Boxtelseweg 26.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1^e.

Volgens het geldende bestemmingsplan Plan in Onderdelen, 6^e wijziging, is op de percelen Willem van Beuningenlaan 2 en Boxtelseweg 24a slechts één woning toegestaan. Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is een beheersplan. De bestaande situatie (één woning per perceel) is leidend en ook als zodanig geregeld door middel van de aanduiding van het maximaal aantal woningen.

Het wijzigen van deze situatie, door het toevoegen van extra woningen, zou bovendien de karakteristiek van de wijk aantasten.

Beide woningen liggen binnen de geluidszone van de A2. Bouwen binnen deze zone is niet gewenst.

Daarnaast dienen nieuwe woningen te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Om binnen het beschikbare aantal van 800 woningen te blijven (zie paragraaf 2.4.4 van de toelichting over woningbouwcontingenten) zal het gemeentebestuur slechts in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan incidentele aanvragen om woningen.

Ad 2^e.

De woningen aan de Willem van Beuningenlaan (nummers 1 tot en met 6) zijn alle gebouwd in één bouwlaag, met een plat dak. Op de verbeelding is geen beperking opgenomen in verband met het aantal bouwlagen. Gelet op de stedenbouwkundige situatie ter plaatse, met bebouwing aan weerszijden van de Van Beuningenlaan consequent in één bouwlaag, zoals het ook in het geldende bestemmingsplan Plan in Onderdelen, 6^e wijziging, Reeburgpark, bedoeld is, is het noodzakelijk deze beperking alsnog op de verbeelding op te nemen.

Na aanpassing van de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is een nieuwe woning in twee bouwlagen niet mogelijk.

De woningen aan de Boxtelseweg (nummers 22, 24 en 24A) zijn op de Rijksweg en de Boxtelseweg georiënteerd. In de bestaande situatie is sprake van 2 bouwlagen per woning.

Ad 3^e.

Het gemeentelijk beleid is er primair op gericht zelfstandige kantoorfuncties te realiseren binnen het kernwinkelgebied en aanloopgebied. In woonbuurten, ook in de periferie van het centrum, zijn grootschalige kantoorfuncties niet toegestaan omdat deze niet in overeenstemming zijn met het karakter van een woonbuurt en parkeeroverlast kunnen opleveren. Bovendien leidt de vestiging van een kantoor tot verkeersbewegingen die niet in een woonwijk passen, omdat de wegenstructuur van de woonwijk er niet op berekend is, wat weer kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Bij een zelfstandige kantoorfunctie is 's avonds en in het weekend geen sprake van feitelijke bewoning; het karakter van de aangrenzende woonbuurt wordt hierdoor geschaad, waaronder de sociale veiligheid.



Om deze redenen kan de woonfunctie van het pand Buxtelseweg 24A niet worden gewijzigd in een kantoorfunctie.

9. Inspraakreactie van Ing. T. Robben, Brandweer Brabant-Noord, Postbus 218, 5201n AE 's-Hertogenbosch (schriftelijk).

De Brandweer Brabant-Noord is het gezamenlijke brandweerkorps van de 20 gemeenten die samenwerken in de Veiligheidsregio Brabant-Noord.

Door Dura Vermeer is rechtstreeks contact opgenomen met de brandweer, over de ontwikkeling van het centrumplan, deelgebied West. De gemeente Vught is bevoegd gezag in deze. Een verzoek om overleg over de ontwikkeling van het centrumplan, deelgebied West, dient daarom door de gemeente Vught te worden gedaan. Contact kan worden opgenomen met mevrouw T. Robben.

Reactie van het college van B en W.

Het plan van Dura Vermeer voor het centrumplan, deelgebied West betreft de uitwerking van het bestemmingsplan Centrum, deelgebied West, dat reeds onherroepelijk is geworden.

Dit plan is één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. overgenomen.

Toetsing van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. door de regionale brandweer is niet zinvol, omdat in het bestemmingsplan vooral de bestaande situatie is vastgelegd. Voor zover in het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk zijn, wordt het oordeel van de regionale brandweer gevraagd op het moment dat deze ontwikkelingen concreet zijn uitgewerkt.

10. Inspraakreactie van de heer M. van Noort en mevrouw M. van Bortel, Koestraat 23, 5261 CL Vught (schriftelijk).

Het terrein achter de percelen Koestraat 15-21 en de percelen Koestraat 23-25 heeft geen aanduiding bijgebouwen. Belanghebbenden verzoeken het college van B en W deze aanduiding alsnog op de verbeelding op te nemen, conform de tekening die zij bij de inspraakreactie hebben gevoegd.

Volgens deze tekening dient het gehele binnenterrein achter de panden Koestraat 15 tot en met 25 en voor de percelen Koestraat 23 en 25 te worden aangeduid als bouwvlak

Reactie van het college van B en W.

Uit een toelichting van de heer M. van Noort en mevrouw M. Van Bortel (Koestraat 23) en de heer J. van Bortel (Koestraat 21) op de inspraakreactie is het volgende gebleken:

- de oorspronkelijke percelen Koestraat 27 en 29 zijn samengevoegd tot één perceel nummer 27;
- de oorspronkelijke percelen Koestraat 19 en 21 zijn samengevoegd tot één perceel 21;
- het binnenterrein achter de panden 15 tot en met 25 heeft verschillende eigenaren;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 2017, is eigendom van de heer J. van Bortel;
 - een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 1649, is eigendom van de heer J. van Bortel;
 - een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 1646, is eigendom van 4 rechthebbenden;
- de achtergrond van het verzoek om uitbreiding van de bouwzone is gelegen in de behoefte ter plaatse aan garageboxen, ten behoeve van verschillende aanwonenden; voor ontsluiting van deze garageboxen zal het noodzakelijk zijn een bestaande garage op perceel L 1646 te amoveren.

De meest geschikte locatie voor garageboxen op het voormalige bedrijfsterrein is perceel L 2017. Dit perceel zal op de verbeelding worden bestemd tot "Wonen – Garage".



11. Inspraakreactie van de heer H. Toenbreker, St. Elisabethstraat 10, 5261 VM Vught (mondeling).

De heer Toenbreker heeft in 2006 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een slaapkamer en een doucheruimte, op het onbebouwde perceel naast zijn woning (L 3768). Hij heeft destijds een optieovereenkomst met de eigenaar van de grond gesloten, onder de voorwaarde dat zijn principeverzoek door de gemeente zou worden gehonoreerd. Het principeverzoek is geweigerd omdat het principeverzoek in strijd was met het geldende bestemmingsplan. Volgens de heer Toenbreker is de eigenaar van perceel L 3768 tevens mede-eigenaar van het perceel St. Elisabethstraat 1-8.

Reactie van het college van B en W.

Het college heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de eigenaar van het perceel L 3768 voor het bouwen van een woonhuis op dit perceel. Het college heeft besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren wegens strijd met het geldende bestemmingsplan, het "uitbreidingsplan in onderdelen 1953". Het college heeft daarbij het volgende overwogen:

- het thans onbebouwde perceel, waarop de woning is geprojecteerd, vormt ruimtelijk en stedenbouwkundig één geheel met het pand Kapellaan 1;
- het pand Kapellaan 1 is in 1988 gesplitst; vóór splitsing was het onbebouwde perceel in de vorm van een tuin, een onderdeel van het gemeentelijk monument;
- ook in de huidige situatie is sprake van een tuin;
- na realisering van de geprojecteerde woning rest een dusdanig minimale ruimte, dat een disbalans ontstaat tussen de nieuwbouw en het pand Kapellaan 1; dit is stedenbouwkundig niet wenselijk;
- de beoogde nieuwbouw vormt een inbreuk op de verschijningsvorm van het pand Kapellaan 1, dat de status heeft van gemeentelijk monument.

Bij bouwvergunning BA20010204 is aan de heer Toenbreker vrijstelling verleend op basis van artikel 19, lid 3 voor uitbreiding van het hoofdgebouw met een bijbouw. Deze bijbouw is opgenomen binnen het hoofdbouwvlak van het perceel St. Elisabethstraat 10.

Na realisering van deze bijbouw resteert een tuin met een breedtemaat van 12 meter.

Het toestaan van een extra bijbouw, voor de realisering bouw van een slaapkamer en een doucheruimte, zou leiden tot verkleining van de tuin, een geforceerd bebouwingsbeeld en een aantasting van de kwaliteit van het gemeentelijk monument.

Het college van B en W is van mening dat extra bebouwing op het onbebouwde perceel stedenbouwkundig niet wenselijk is en besluit tot handhaving van de bestemming Wonen, onbebouwd op perceel L 3768.

12. Inspraakreactie van de heer ir. J. Verkuylen, namens het bestuur van de Stichting Margraff, p.a. Bureau Verkuylen, Veemerktkade 8, 5222 AE 's-Hertogenbosch (schriftelijk).

De heer ir. J. Verkuylen stuurt het college van B en W namens het bestuur van de Stichting Margraff de volgende inspraakreactie toe.

Het bestuur heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Vught e.o. zoals dat met ingang van 7 april 2011 gedurende zes weken ter inzage ligt. Het landgoed Zionsburg maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het bestuur wil graag reageren aan de hand van de volgende drie punten:

1. Zionsburg in het voorontwerpbestemmingsplan;



2. Zionsburg in ontwikkeling;
3. Zionsburg in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 1 Zionsburg in het voorontwerpbestemmingsplan.

Zionsburg is vervat in drie bestemmingen.

De bestemming 'Groen-Park' behelst het park, met als doel: behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke, landschappelijke en archeologische waarden.

De bestemming 'Wonen' behelst de vigerende bestemming wonen voor het koetshuis, waarin 2 woningen zijn toegestaan en de locatie Parva Domus, waar eveneens 2 woningen zijn toegestaan.

De bestemming 'Wonen uit te werken' betreft de villa en de orangerie. In de villa zijn maximaal 4 en in de orangerie maximaal 1 woning toegestaan. Voorwaarde voor het bouwen is behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

In totaal voorziet het voorontwerp in maximaal 9 woningen, waarvan 4 rechtstreeks, en 5 na uitwerking.

De gekozen regeling is te kenmerken als overwegend 'conserverend'. Bestaande rechten en waarden worden vastgelegd. De enige ruimte voor ontwikkeling betreft de bestemming 'Wonen uit te werken', op basis waarvan in de (bestaande) villa 4 woningen, in plaats van 1 woning toegestaan worden, alsmede 1 nieuwe woning ter plaatse van de orangerie.

Ad 2 Zionsburg in ontwikkeling

De Stichting Marggraff en de gemeente Vught hebben besloten een intentieovereenkomst te sluiten voor de herontwikkeling van de Marggraff-gronden in Vught, te weten de drie locaties Elzenburg, Kapellebos en Zionsburg.

De doelstelling van de intentieovereenkomst is het behoud en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de natuurwaarden op de gronden. Uitgangspunt / randvoorwaarde daarbij is dat op de gronden nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden die voldoende financiële basis bieden voor de beoogde kwalitatieve ontwikkelingen. De locaties Elzenburg en Kapellebos behoren tot het bestemmingsplan Buitengebied, waarvan het voorontwerp nog in voorbereiding is.

De gewenste c.q. haalbare ontwikkelingen voor Zionsburg zijn thans in studie.

Vanwege de status van rijksmonument is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een belangrijke adviseur. Deze dienst heeft op 6 april jl. de locatie bezocht en als voorlopig standpunt te kennen gegeven, dat:

- zowel het park, als de bebouwing (nog steeds) hoge cultuurhistorische waarden bezitten, maar dat
- het financiële aspect bij de herontwikkeling een 'gelijkwaardige' factor voor de afweging is.

De rijksdienst wil bij de ontwikkelingen betrokken blijven en wacht de nadere voorstellen af.

In opdracht van het bestuur worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Zionsburg thans nader bestudeerd. Daarbij worden de probleempunten en potenties gezien:

- zowel van het landgoed zelf,
- als van het landgoed in relatie met de directe omgeving.

Over de studieresultaten wil het bestuur in de komende maanden graag nader overleggen



met de gemeente en de RCE. De studie zal uitmonden in een ontwikkelingsvisie die - volgens de voorlopige opzet - zal bestaan uit:

- een beschrijving van de bestaande kwaliteiten;
- een programma van mogelijke / gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
- een stedenbouwkundig kwaliteitsplan.

Het bestuur hoopt de ontwikkelingsvisie Zionsburg in de periode augustus / September aan het college van B en W te kunnen aanbieden.

Ad 3 Zionsburg in het ontwerpbestemmingsplan

De ontwikkelingsvisie zal nog een nadere concretisering vereisen. Om die reden is het te overwegen de mogelijke ontwikkelingen op Zionsburg te vervatten in een uit te werken bestemming, dan wel daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het bestuur stelt zich voor dat het overleg over de feitelijke regeling kan samenvallen met het overleg over de ontwikkelingsvisie.

Samenvattend wil het bestuur graag constateren dat het thans werkt aan een herontwikkeling van Zionsburg, met een bredere aanpak en ontwikkelingsvisie dan in het voorontwerpbestemmingsplan is voorzien. Daarom wil het bestuur het college van B en W verzoeken in het ontwerpbestemmingsplan meer ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen.

Het bestuur zal het college van B en W een rapport met de ontwikkelingsvisie Zionsburg in de periode augustus/september a.s. aanleveren.

Reactie van het college van B en W.

Het verzoek van het bestuur van de Stichting Margraff om binnen het landgoed Zionsburg een uit te werken bestemming, dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, kan op dit moment niet beoordeeld worden, omdat een ontwikkelingsvisie ontbreekt en dus onduidelijk is welke ontwikkelingsmogelijkheden het bestuur bedoelt. Vooruitlopend op de ontwikkelingsvisie, die het bestuur in augustus/september aan het college van B en W hoopt te kunnen aanbieden, is het college van mening dat er redenen zijn om een dergelijk verzoek vooralsnog met terughoudendheid te beoordelen:

- het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is in principe een beheersplan; de bestaande situatie is leidend en is als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd;
- naast de vastlegging van de bestaande rechten heeft het college aan het landgoed Zionsburg ruimte voor ontwikkelingen gegeven door via de bestemming Wonen uit te werken in de villa om 4 woningen in plaats van 1 woning mogelijk te maken en 1 nieuwe woning, eveneens via de bestemming Wonen uit te werken, ter plaatse van de orangerie toe te staan;
- het landgoed Zionsburg heeft een hoge cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarde;
- aan het landgoed zijn de dubbelbestemmingen Waarde Beschermd Dorpsgezicht en Waarde Archeologie gegeven;
- nieuwe woningen dienen te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering; om binnen het beschikbare aantal van 800 woningen te blijven (zie paragraaf 2.4.4 van de toelichting over woningbouwcontingenten) zal het gemeentebestuur slechts in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan incidentele aanvragen om woningen.



13. Inspraakreactie van de heer M. Crijns, Helvoirtseweg 51, 5261 CC Vught (schriftelijk).

De heer Crijns verzoekt om wijziging van de bestemming Wonen die volgens het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. gegeven is aan het perceel Helvoirtseweg 51, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 1662 (voormalig restaurant La Terra).

Dit perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Horeca. De heer Crijns verzoekt om wijziging van deze bestemming in een gecombineerde bestemming van Detailhandel en Wonen.

Reactie van het college van B en W.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is in principe een beheersplan. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt.

In de bestaande situatie is sprake van de bestemming Wonen. Deze bestemming is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van Detailhandel is in het bestemmingsplan het uitgangspunt vastgelegd, dat nieuwe detailhandelsvoorzieningen buiten kernwinkelgebied en aanloopgebied niet wenselijk zijn en dus niet worden toegestaan.

14. Inspraakreactie van de voorzitter van de gemeentelijke Monumentencommissie, de heer W. de Laat, John F. Kennedylaan 32, 5263 AJ Vught (schriftelijk; brieven van 12 en 17 mei 2011).

Bij het bestuderen van dit plan is het de Monumentencommissie opgevallen dat de grenzen van het beschermd dorpsgezicht zijn veranderd.

Op de oude tekening bij het besluit destijds is de winkelwand van de Heuvel en het smalle gedeelte van het Marktveld beschermd.

In de nieuwe tekening is dat niet meer het geval.

Dit zou betekenen dat die straatwanden "vogelvrij" zijn en allerlei bouwtechnische en/of architectonische veranderingen kunnen ondergaan, hetgeen het karakter van die wanden ernstig kan aantasten.

Vandaar dat de Monumentencommissie een dringend beroep op het college van B en W deze vergissing/ fout te herstellen.

Aanvullend op de brief van schrijven d.d. 12 mei 2011 bericht de voorzitter van de gemeentelijke Monumentencommissie het volgende.

Naar aanleiding van de presentatie op 6 december 2010 geeft de voorzitter de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Vught.

Hij beperkt zich hierbij tot het gebied van het Beschermd Dorpsgezicht.

Allereerst spreekt hij een positieve waardering uit voor het gegeven dat er in het voorontwerpbestemmingsplan extra bescherming is gegeven aan panden met 1 bouwlaag, middels een aanduiding. Dit is met name van belang voor panden geen monument zijnde; monumenten kennen immers al een bescherming via de monumentenverordening.

Zoals reeds aangegeven tijdens de presentatie wil hij nog een aantal aanvullende suggesties geven, om de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht nog meer te waarborgen middels het bestemmingsplan Centrum Vught.

Met betrekking tot de aanwezige panden met 1 bouwlaag met kap is z.i. ook de oriëntatie hiervan in de straatwand van belang.



Een oriëntatie van de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de straat is van groot belang voor de verschijningsvorm van de straatwand. Behoud van dit gegeven bij eventuele verbouwing/ vervangende nieuwbouw zou in het bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Dit geldt dan weer zowel voor monumenten als niet-monumenten. Hij zou in dit verband ook meer de bouwlaag (1 bouwlaag met kap evenwijdig of haaks op de straatrichting) willen benoemen dan sec de bouwhoogte. Het gaat hier om het vastleggen van de hoofdkenmerken van de bouwlaag, en niet om verdere verfijningen als dakschilden, wolfseinden etc.

Zoals ook aangegeven bij de presentatie, leveren ook bestaande panden, monumenten en niet monumenten van 1,5 bouwlaag met kap een belangrijke bijdrage aan de beeldkwaliteit van de straatwand. Bij langskappen manifesteren deze bouwlaag's zich vaak met dakkapellen op de gootlijn. Indien het bestemmingsplan voor deze panden, met name de niet-monumenten, de mogelijkheid biedt deze bij verbouwing/ vervangende nieuwbouw te verhogen tot 2 bouwlagen ontstaat ter plaatse een heel ander gevelbeeld. Het is voor de fijschaligheid van het gebied van het Beschermd Dorpsgezicht dat ook panden met 1,5 bouwlaag met kap evenwijdig of haaks op de straatrichting eenzelfde bescherming krijgen als panden met 1 bouwlaag.

De Monumentencommissie heeft een overzicht gemaakt van de panden met 1,5 bouwlaag die ook als zodanig de dubbelbescherming in het bestemmingsplan zouden moeten krijgen, waarbij ook is aangegeven de oriëntatie van de bouwlaag op de straat: A= noklijn evenwijdig aan straatrichting, B= noklijn haaks op straatrichting.

Dorpstraat 9	1,5 B
Kerkstraat 4/6	1,5 B (gelegen in gebied Beschermd Dorpsgezicht ?)
Kerkstraat 7/9	1,51B (gelegen in gebied Beschermd Dorpsgezicht ?)
Marktveld 38	1,5 B
Marktveld 42	1,5 B
Marktveld44	1,5 B
Marktveld 46	1,5 B
Marktveld 48	1,5 B
Taalstraat 108	1,5 A
Taalstraat112	1,5 A
Taalstraat 139	1,5 A
Taalstraat 144	1,5 A
Taalstraat 146	1,5 A
Taalstraat 150	1,5 A
Taalstraat 152	1,5 A
Taalstraat 165	1,5 A
Taalstraat 167	1,5 A
Taalstraat 169	1,5 A
Torenstraat2	1,5 A
Torenstraat4	1,5 A

Kanttekening bij dit overzicht. De gegevens zijn verzameld aan de hand van Streetview (panoramafoto's op straatniveau). Hier en daar zijn wellicht interpretatieverschillen mogelijk. Deze gegevens dienen nog nader te worden geverifieerd.

De voorzitter van de gemeentelijke Monumentencommissie hoopt dat de voorgestelde suggesties in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen zullen worden. Uitgangspunt is hierbij is dat er voor de burger een werkbaar kader geboden wordt,



waarbinnen de huidige kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht in de toekomst zo optimaal mogelijk gewaarborgd blijven

Reactie van het college van B en W.

Naar aanleiding van het verzoek om verandering van de begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht.

De winkelwand van de Heuvel en het smalle gedeelte van het Marktveld zijn opgenomen in het gedeelte van het plangebied Centrum Vught e.o. dat door de gemeenteraad op 11 mei 1989 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De eerstelijnsbebouwing binnen het aangewezen gebied zal alsnog de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht krijgen. De achterliggende magazijnloodsen zijn van latere datum en hebben niet de karakteristiek van de hoofdgebouwen aan de Heuvel en het Marktveld. Deze magazijnloodsen krijgen om deze reden niet de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht.

Naar aanleiding van de suggesties voor aanvullende bescherming van het Beschermd Dorpsgezicht.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is binnen het gebied met de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd dorpsgezicht" aan gebouwen in één bouwlaag extra bescherming gegeven door middel van de aanduiding "'maximaal 1 bouwlaag". De monumentencommissie is van mening dat binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied ook panden aanwezig zijn in 1,5 bouwlaag, die niet zijn aangewezen tot monument en niettemin extra bescherming nodig hebben, omdat de regels van het bestemmingsplan zonder deze extra bescherming bouwen in twee bouwlagen mogelijk maken, wat volgens de commissie ten koste gaat van de beeldkwaliteit van de straatwand. De commissie legt in verband met de 1,5 bouwlaag tevens een verband met de nokrichting van het gebouw, evenwijdig of haaks op de straatrochting, en verzoekt om extra bescherming voor een aantal panden in verband met de combinatie van deze twee gegevens.

1,5 Bouwlaag.

Als sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument, is sprake van voldoende bescherming van het betreffende pand. Voor de overige panden is de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd dorpsgezicht" van belang. Bij bouwactiviteiten mag bij deze overige panden geen wezenlijke verandering worden aangebracht in het stedenbouwkundig beeld en dient vooraf advies te worden ingewonnen van de onafhankelijke gemeentelijke monumentencommissie. Een verdergaande bescherming van karakteristieke bebouwing kan alleen worden geboden door deze bebouwing voor te dragen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. De Monumentenverordening Vught 2006 bevat voor wijziging van de gemeentelijke monumentenlijst een afzonderlijke procedure. Deze procedure heeft geen relatie met de bestemmingsplanprocedure.

De nokrichting.

Voor wat betreft de nokrichting geldt evenzeer, dat binnen de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd dorpsgezicht" sprake is van voldoende bescherming, om dezelfde reden als hiervoor omschreven: bij bouwactiviteiten mag, ook bij niet-monumentale gebouwen, geen wezenlijke verandering worden aangebracht in het stedenbouwkundig beeld en dient vooraf advies te worden ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Het stedenbouwkundig beeld is in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: "de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen."



Deze definitie is van belang voor het aantal bouwlagen (de bouwmassa wordt mede bepaald door de bouwhoogte) en de nokrichting (dakvorm).

Conclusie:

Bovengenoemde aspecten zijn, door de regels van het bestemmingsplan en de dubbelbestemming "Waarde-Beschermde dorpsgezicht" voldoende beschermd. Tevens houdt deze regeling de mogelijkheid open om in een situatie, waarin sprake is van wijziging van hoogte of nokrichting en dit tevens een versterking betekent van het ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige beeld, gemotiveerd medewerking te verlenen. Door het strikt vastleggen van de bestaande situatie wordt die mogelijkheid teniet gedaan.

15. Inspraakreactie van de heer A.W.M. Selten, Vogelkerslaan 15, 5263 HA Vught (mondeling).

De heer Selten is eigenaar van het perceel Kerkstraat 10 en 10A en het perceel Dorpsstraat 48. Op het adres Kerkstraat 10 is Café-Bar 't Geveltje gevestigd en op het adres Kerkstraat 10A Bistro Petite Ruelle.

De heer Selten heeft op de verbeelding gezien dat het adres Kerkstraat 10 wél is vermeld en het adres Kerkstraat 10A niet. Bovendien is op de adressen 10 en 10A sprake van middelzware horeca ($h = 2$), terwijl op de verbeelding de aanduiding lichte horeca staat ($h = 1$). De aanduiding lichte horeca ($h = 1$) is wél van toepassing op het adres Kerkstraat 12 (ijssalon).

De heer Van Selten verzoekt om aanpassing van de verbeelding en om toezending van de percelen gegevens met betrekking tot de percelen Kerkstraat 10 en 10A en Dorpsstraat 48.

Reactie van het college van B en W.

De verbeelding zal als volgt worden gewijzigd:

- Kerkstraat 10 ('t Geveltje): aanduiding $h = 2$;
- Kerkstraat 10A (Petite Ruelle): aanduiding $h = 2$;
- Kerkstraat 12 (ijssalon): aanduiding $h = 1$.

De percelen gegevens zijn aan de heer Selten toegestuurd.

16. Inspraakreactie van de heren W. van den Bouwhuijsen en mr. E. Houx, namens het kerkbestuur parochie Edith Stein, Loeffplein 1, 5262 AJ Vught (mondeling en schriftelijk).

1. Begraafplaats Sint Elisabethstraat.

Het uitvaartcentrum van Bijnen, Uitvaartverzorging, is van het adres Stationsstraat 33 verhuisd naar de Industrieweg. Op het perceel gemeente Vught, sectie L, nummer 2556 (eigendom van Edith Stein-parochie), zou ter compensatie van de bouwtitel op het perceel gemeente Vught, sectie L, nummer 2557 (eigendom van Bijnen), binnen een strook grond ter breedte van 25 meter aan de zuidzijde van perceel 2556 een vervangende bestemming denkbaar zijn.

De strook grond is nog niet als begraafplaats in gebruik geweest. Er is in zijn algemeenheid sprake van een toenemend aantal crematies in relatie tot het aantal begrafenissen.

Vraag 1: is een andere bestemming binnen deze strook mogelijk? Indien niet via een gedetailleerde bestemming: via een gemengde bestemming of een uit te werken bestemming?

Vraag 2: welke stappen moeten worden gezet om een andere bestemming te realiseren?

De Edith Stein-parochie is bereid het voorstel voor een andere invulling van de strook grond op een tekening aan te geven.



Bij brief van 16 mei heeft het kerkbestuur een schets van het perceel nummer 2556 aangegeven, met aanduiding van de strook, waarbinnen een gemengde of een uit te werken bestemming wordt gevraagd (circa 25 meter, aan de zuidzijde van het perceel, tot de beukenhaag).

2. Petruskerk.

Op de verbeelding is de Petruskerk bestemd tot Maatschappelijk. De tuin naast de Petruskerk is aangeduid als Maatschappelijk, onbebouwd.

In verband met herbestemming van de Petruskerk leven ideeën over invulling van sociale, culturele en commerciële doeleinden (horeca en detailhandel).

De Edith Stein-parochie verzoekt om informatie over de concrete invulling van deze ideeën en over de wijze waarop de kerktuin daarbij wordt betrokken. Per 1 juni a.s. moet de besluitvorming rond zijn, anders gaan de subsidies, die het rijk en de provincie voor de restauratie van de kerk ter beschikking hebben gesteld, verloren.

Bij brief van 16 mei heeft het kerkbestuur het college van B en W verzocht de functie van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 3382 (Petruskerk), in het voorontwerp bestemd tot Maatschappelijk, uit te breiden tot de bestemmingen Centrum, Horeca en Wonen.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is in principe een beheersplan. Uitgangspunt voor dit plan is het vastleggen van de bestaande situatie. Om deze reden is aan perceel nummer 2556 de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats gegeven.

Er ontstaat geen bouwtitel louter op grond van de wens om een bouwtitel. Afwijking van het geldende bestemmingsplan is mogelijk op grond van een concreet plan en door middel van een omgevingsvergunning.

Ad 2.

Tijdens de vergadering van 26 mei 2011 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een voorstel van het college van B en W om een intentieverklaring af te geven aan de Stichting tot behoud van de Petruskerk. Met die verklaring is de haalbaarheid van het restauratieplan voor de Petruskerk verzekerd en zijn de toegezegde restauratiesubsidies veilig gesteld.

In de Petruskerk komen in de nabije toekomst de bibliotheek en het Vughts Museum.

Met de intentieverklaring stelt de gemeenteraad zich voor een aantal zaken garant.

Volgens het structuurplan voor de Petruskerk worden op de begane grond de bibliotheek en het museum gehuisvest. Aan de noord- en oostkant van de kerk is plaats voor drie winkels, een beeldentuin en een leestuin. De huidige kerktuin aan de Ploegstraat wordt ingericht en in de toekomst openbaar. In de sacristie, aan de zuidkant van de kerk, komt horeca, met een verbinding naar een terras in de tuin. Op de begane grond van de kerk wordt een centrale ruimte voor de bibliotheek gerealiseerd (inclusief expositieruimte en podium/auditorium). Het voormalige altaar wordt ingericht ten behoeve van de vaste collectie van het Vughts Museum. Volgens planning zal de restauratie van de buitenkant van de kerk eind 2012 zijn afgerond.

De gemeenteraad heeft besloten bereid te zijn positief mee te werken aan het opnemen van de gevraagde bestemmingen voor de Petruskerk en het Vughts Museum in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

Voor de Petruskerk betekent dit, dat de geldende bestemming Maatschappelijk in het ontwerp bestemmingsplan wordt gewijzigd in de bestemming Centrum 4.



In de bestemmingsomschrijving van Centrum 4 wordt aangegeven, dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. detailhandel, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 510 m2, met uitzondering van een supermarkt;
- c. horeca, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m2;
- d. dienstverlening, met een baliefunctie, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 450 m2;
- e. tuin en groenvoorzieningen

en de daarbij behorende voorzieningen

De bestemmingen Wonen, Kantoor en Dienstverlening zijn binnen de bestemming Centrum 4 niet mogelijk

In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is de mogelijkheid opgenomen de bestemming van de huidige locatie van het museum (Taalstraat 88a) te wijzigen in een woonbestemming op het moment dat de museumactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Gelet op de aanstaande verhuizing van het Vughts Museum naar de Petruskerk en gelet op de eerder gedane toezegging om ter plaatse van de huidige locatie van het museum een woonbestemming te realiseren, is wijziging van de bestemming van de huidige locatie, van Maatschappelijk in Wonen, het meest voor de hand liggend.

17. Inspraakreactie van de heer R. Zoetelief, Marktveld 46, 5261 EB Vught (mondeling en schriftelijk).

De heer Zoetelief heeft een schetsplan voor een kleinschalig appartementengebouw (3 appartementen voor starters).

Het plan is gesitueerd op een deel van het perceel gemeente Vught, sectie I, nummer 3457, dat enerzijds aansluit aan de achterzijde van de bebouwing van Marktveld 46, anderzijds grenzend aan het openbare parkeerterrein dat bereikbaar is vanaf de Torenstraat.

Het bebouwde deel van dit perceel bestaat uit een modezaak en een appartement.

Het plan is eerder, in 2007, gepresenteerd aan de gemeente Vught en destijds afgewezen omdat het plan in strijd was met het geldende bestemmingsplan.

Het betreffende perceel ligt binnen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Vandaar dat de heer Zoetelief het college van B en W verzoekt hem mee te delen of het bouwplan binnen het voorontwerp bestemmingsplan past of als een gepaste invulling van het te bebouwen terrein kan worden gezien. In het centrum van Vught is grote behoefte aan huurwoningen, vooral onder de categorieën een- of tweepersoons huishoudens, jongeren of starters.

Beknpte toelichting op het schetsplan:

Het te bebouwen terrein is momenteel (niet optimaal) in gebruik als privé parkeerterrein ten behoeve van de genoemde modezaak aan het Marktveld 46.

Door de eigenaar, de heer R. Zoetelief, wordt via dit terrein tevens de mogelijkheid geboden aan enkele omwonenden c.q. zaakvoerders om hun parkeerplaatsen op de respectievelijke aangrenzende percelen nummers 1809,1165 en 1166, te bereiken (deze parkeerplaatsen zijn niet via openbaar terrein te bereiken).

Vanwege het aanmerkelijk belang om deze gezamenlijke parkeergelegenheid te behouden, is een gebouw "op poten" ontworpen. Op maaiveldniveau is aldus zowel de huidige parkeerfunctie van het terrein veilig gesteld, als ook de toegang tot de aangrenzende parkeerplaatsen.



Voor elk der drie appartementen is een eigen entree-unit op maaiveldniveau geprojecteerd, met ruimte voor bijv. fiets en klike.

Doordat de woonfunctie op deze wijze is verheven tot een niveau van $\pm 2,7$ m boven maaiveld, toont het bouwvolume (met pannendak) bovendien een beter tegenwicht tegenover de aanwezige omringende bebouwing, en vindt er vanuit de beide balkons van elk appartement op ooghoogte geen visuele confrontatie plaats met geparkeerde auto's.

In verband met inzichtprivacy op de perceelsgrenzen zijn de balkons bovendien voorzien van ondoorzichtig lichtdoorlatende transparante veiligheidsbeglazing.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W wijst het verzoek van de heer Zoetelief, om invulling van zijn terrein met een kleinschalig appartementengebouw af, om de volgende redenen.

1. het bestemmingsplan Centrum Vught is in principe een beheersplan; de bestaande situatie is leidend en wordt als zodanig op de verbeelding vastgelegd;
2. het college staat afwijzend ten opzichte van woonbebouwing in de tweede lijn om een zwaarwegende stedenbouwkundige reden (het pand is slechts bereikbaar via een openbare parkeerplaats en niet via een openbare weg) én vanwege het ontbreken van een passende woonkwaliteit;
3. nieuwe woningen dienen te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering; om binnen het beschikbare aantal van 800 woningen te blijven (zie paragraaf 2.4.4 van de toelichting over woningbouwcontingenten) zal het gemeentebestuur slechts in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan incidentele aanvragen om woningen.

18. Inspraakreactie van de heer H. Smeets, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught.

De heer Smeets wijst het college van B en W op enkele onzorgvuldigheden.

Ten aanzien van de huisnummering van de Ploegstraat is op de verbeelding sprake van de nummers 49, 48, 47 en 45 (de laatste twee nummers staan vermeld bij hetzelfde pand). Deze nummering moet zijn: 49, 47 en 45.

In de toelichting, onder 7.3.22 wordt gesproken over landgoed 'De Gent'. Ook bij de Structuurvisie heeft de heer Smeets het college er op gewezen dat dit landgoed niet bestaat. Kennelijk wordt daarmee het gebied aangeduid van Sophias-Burg, Sophias-Villa en Sophias-Boerderij. Op pagina 13 wordt gewezen op resten van de 'Priory Sinte Sophie'. Het lijkt de heer Smeets wenselijk de gangbare term 'kartuizerklooster' te gebruiken. De gemeentelijke Monumentencommissie heeft het college er in het verleden op geattendeerd dat dit klooster zich noordelijker heeft uitgestrekt dan de nu bekende resten in de tuin van Sophias-Villa (tot voorbij de N65).

In de toelichting, op pagina 10, staat dat in het plangebied 'geen archeologische waarden of indirecte archeologische waarden te verwachten' zijn. Dit verbaast de heer Smeets zeer. In het plangebied is de oorsprong van het middeleeuwse Vught te vinden (voorzover niet vernield door de A2): Maurickplein, het gebied dat vroeger de Waterkant werd genoemd, het gebied tussen Taalstraat en de A2. Verder was in het plangebied de legerplaats van Maurits en Frederik Hendrik gevestigd ten tijde van de belegeringen van Den Bosch. Zelf wijst het college op resten van het oude Kartuizerklooster. Als extern deskundige was de heer Smeets in de afgelopen maanden betrokken bij de voorbereiding van een archeologische verwachtingenkaart voor Vught. Het lijkt hem wenselijk om in het bestemmingsplan die verwachtingen te verwerken.

Het valt hem op dat het Beschermd Dorpsgezicht in het concept bestemmingsplan afwijkt van de kaart die hoort bij het besluit tot vaststelling van deze bescherming (zie het kaartje op p. 23). In het oorspronkelijke besluit werd onder meer bescherming toegekend aan de straatwand op de Heuvel tegenover de Petruskerk en aan de straatwand in het smalle



gedeelte van het Marktveld (van de winkel van Van der Steen tot de voormalige apotheek Willekens). Deze bescherming is nu verdwenen. Voor zover bekend is de Gemeentelijke Monumentencommissie nimmer over deze wijziging geraadpleegd. De heer Smeets acht het wegnemen van deze bescherming een ernstige aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht. Hij adviseert het college wijzigingen op dit terrein als een zelfstandig beslispunt aan de Raad voor te leggen en niet impliciet in de discussie over een bestemmingsplan, zonder dat burgers en Raad uitdrukkelijk op deze wijziging worden geattendeerd. Tenslotte wil de heer Smeets het college er nog op wijzen dat hij zich tijdens de inspraakavond van 19 april nogal heeft verbaasd over een opmerking van de voorlichtende ambtenaar betreffende de status van een brief van het College aan de Raad van State. In die brief gaf het college destijds aan dat een door mij en medewijkbewoners bestreden parkeerdek alleen dan zou worden aangelegd, als de geplande ondergrondse parkeergarage geen doorgang zou vinden. Uit de woorden van de betreffende ambtenaar meent hij te hebben moeten opmaken dat deze brief naar zijn mening geen juridische betekenis heeft. Hij zou het op prijs stellen als het college in zijn reactie op deze inspraakreactie ondubbelzinnig wil duidelijk maken dat brieven van het college, zeker als ze gericht zijn aan de rechter, i.c. de Raad van State, betekenis hebben en het college verplichten tot hetgeen het college heeft verklaard.

Reactie van het college van B en W.

Huisnummering Ploegstraat.

Deze zal worden aangepast aan de bestaande situatie.

Benaming landgoed.

De benaming "landgoed De Gent" wordt gewijzigd in Sophias-Burg.

Priory Sinte Sophie.

Wordt vervangen door "kartuizerklooster".

Te verwachten archeologische waarden of indirecte archeologische waarden.

De opmerking in de toelichting, dat deze waarden in het plangebied niet te verwachten zijn, is ongenueanceerd en zal uit de toelichting worden verwijderd.

In het plangebied Centrum Vught e.o. is rekening gehouden met de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden worden, behalve door bescherming op grond van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening, extra beschermd door:

- het geven van de dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht aan het gebied dat is aangewezen tot Beschermd dorpsgezicht;
- het geven van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie aan de in het gebied aanwezige archeologische resten;
- het geven van de bestemming Groen – Park aan het gebied dat is aangewezen als "historisch groen".

De bouwregels en de regels met betrekking tot uitvoeren van werken en werkzaamheden stellen de eis dat vooraf nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Het college van B en W is van mening dat de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden voldoende beschermd zijn.

Gebied beschermd dorpsgezicht.

De winkelwand van de Heuvel en het smalle gedeelte van het Marktveld zijn opgenomen in het gedeelte van het plangebied Centrum Vught e.o. dat door de gemeenteraad op 11 mei 1989 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De eerstelijnsbebouwing binnen het aangewezen gebied zal alsnog de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht krijgen.

De achterliggende magazijnloodsen zijn van latere datum en hebben niet de karakteristiek van de hoofdgebouwen aan de Heuvel en het Marktveld. Deze magazijnloodsen krijgen om deze reden niet de dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht.



Parkeerdek deelgebied West.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan deelgebied West is realisering van een ondergrondse parkeergarage uitgangspunt geweest. Realisering van een parkeerdek is volgens dit bestemmingsplan alleen mogelijk als ondergronds parkeren niet mogelijk is, via vrijstelling (tegenwoordig: afwijking bij een omgevingsvergunning) en onder voorwaarden (o.a. mogen geen onevenredige nadelige gevolgen binnen het plangebied of in de directe omgeving voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan).

Deze toezegging van het college van B en W is eerder, in het ambtsbericht van 29 januari 2007 naar aanleiding van beroep, ingesteld door de heer H. Smeets, vastgelegd.

Volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum 1 (deelgebied West) zijn de voor Centrum 1 aangewezen gronden bestemd voor een ondergrondse parkeergarage. Van dit uitgangspunt mag alleen worden afgeweken via afwijking bij een omgevingsvergunning, onder bovengenoemde voorwaarden. De regeling van het geldende bestemmingsplan is onverkort in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

19. Inspraakreactie van mr. P. Christophe, Vijfde Buitenpepers 27, 5231 GJ 's-Hertogenbosch (schriftelijk).

Deze schriftelijke inspraakreactie, in vervolg op de inspraakbijeenkomst van 19 april 2011 inzake het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is een bevestiging van de door de heer Christophe tijdens deze bijeenkomst ingediende inspraakreactie.

Voor de tekst van deze reactie en de reactie van het college van B en W op deze reactie verwijzen wij u naar het verslag van deze inspraakbijeenkomst, op bladzijde 10.

20. Inspraakreactie van de mevrouw A. Durville, Sint Elisabethstraat 70, 5261 VN Vught (schriftelijk).

Mevrouw Durville vraagt de aandacht van het college van B en W voor een paar onderdelen van het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan.

Begraafplaats St. Elisabethstraat

Haar eerste opmerkingen gaan over de bouwmogelijkheden op de begraafplaats aan de St. Elisabethstraat. Als zij het goed begrijpt, dan zijn er een paar bouwvlakken op de kaart aangeduid, maar mag er ook daarbuiten - tot een oppervlakte van 100 m² - worden gebouwd. Er is geen beperking waar deze bebouwing mag plaatsvinden. Verder wordt ten aanzien van het bouwen in het bouwvlak een aantal regels gesteld (een gebouw in een bouwvlak mag bijvoorbeeld maar één bouwlaag hebben), die - als zij het goed ziet - niet gelden voor het bouwen *buiten* het bouwvlak. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Mevrouw Durville kan zich overigens ook niet goed een voorstelling vormen om wat voor gebouw het hier zou kunnen gaan.

Bebouwing op een oppervlakte van 100 m² is ook geen kleinigheid op deze locatie.

Om deze redenen lijkt het haar niet gewenst dat deze ruimte in het nieuwe bestemmingsplan wordt geboden.

Mevrouw Durville kan het ook niet goed plaatsen in het kader van de opmerking in de toelichting dat (onder andere) de omgeving van het station en de begraafplaats aan de St. Elisabethstraat zijn aangewezen als gebied met een hoge waarde vanuit historische bouwkunst.



Groen

1. Het valt mevrouw Durville op dat al het "groen" langs het spoor niet als "Groen" bestemd is. Althans, als zij de bestemmingsplankaart goed interpreteert. Het gaat h.i. wat ver om ook de groenstroken en de plantsoenen met monumentale eiken en beuken in de buurt van het station als Verkeer-Railverkeer te bestemmen.
2. Is het mogelijk om in de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats ook uitdrukkelijk de groenvoorziening als onderdeel op te nemen? Bomen vormen naar haar mening een wezenlijk element van een begraafplaats, maar ontbreken nu geheel in de bestemmingsomschrijving.

Zij verzoekt het college van B en W het bestemmingsplan op basis van haar opmerkingen aan te passen.

Reactie van het college van B en W.

Begraafplaats St. Elisabethstraat.

Bouwmogelijkheden op de begraafplaats zijn er alleen voor gebouwen ten behoeve van de doeleinden die in de bestemmingsomschrijving zijn genoemd. Het moet daarbij gaan om doeleinden van lijkbezorging (bijvoorbeeld: een gebouwtje voor de opslag van gereedschap ten behoeve van onderhoud).

Bij iedere bestemming, ook bij de bestemming Maatschappelijk – Begraafplaats, kan binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar behoefte ontstaan aan een dergelijk gebouwtje van bescheiden omvang. Ter wille van de flexibiliteit binnen het bestemmingsplan is gekozen voor een veilige maximale oppervlaktemaat van 100 m2 en een maximale hoogte binnen het bouwvlak van 4 meter.

Groen.

1. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer-Railverkeer zijn ook groenvoorzieningen genoemd. Daarin zijn de groenstroken en plantsoenen met monumentale eiken begrepen. De monumentale bomen worden niet via het bestemmingsplan maar via sectoraal beleid beschermd. Voor het kappen van deze bomen is een omgevingsvergunning nodig (voorheen: kapvergunning). De spoorzone is in het Groenbeleidsplan expliciet als duurzame en karakteristieke groenstructuur aangegeven (zie bladzijde 29 van de toelichting).
2. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats zijn "de daarbij behorende voorzieningen" genoemd. Daaronder vallen ook groenvoorzieningen en bomen. Ook voor deze voorzieningen geldt dat zij worden beschermd via sectoraal beleid. De gehele begraafplaats is bovendien beschermd als rijksmonument.

21. Inspraakreactie van mevrouw M. Goossens, Beatrixlaan 1, 5261 VE Vught (schriftelijk).

Mevrouw Goossens, Stadsvogeladviseur Vught, heeft met belangstelling kennis genomen van het voorontwerp Bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Op pagina's 85 en 86 van de toelichting leest zij dat er ook onderzoek is gedaan naar eventueel beschermwaardige flora en fauna in het gebied. De conclusie is dat voor de werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd, maar dat wel de algemene zorgplicht van kracht is.



In het licht van deze zorgplicht wil zij graag de nesten van huismussen en gierzwaluwen, die zich in en aan de gebouwen in het centrum bevinden, onder de aandacht van het college van B en W brengen.

Deze nesten zijn jaarrond beschermd. Bij zorgvuldig geplande en uitgevoerde werkzaamheden zal de aanwezigheid van deze nesten niet leiden tot stilleggen of vertragen van sloop- en/of bouwwerkzaamheden. Wel is het zo dat in de nieuwe situatie gezorgd moet worden voor vervangende nestgelegenheid. Zij hoopt van harte dat in het ontwerp al rekening gehouden is met deze vervangende nestgelegenheid voor huismussen en gierzwaluwen.

Als dat zo is, dan is waarschijnlijk gekozen voor gierzwaluwneststenen, veel duurzamer dan gierzwaluwnestkasten. Het toepassen van gierzwaluwdakpannen is alleen mogelijk bij daken met een helling van minimaal 45 graden. In alle gevallen moet rekening gehouden worden met de invloed van zonnewarmte: wanneer de nestgelegenheid op een zonkant (zuid, west) wordt toegepast, dan wordt het voor jonge vogels veel te warm. Noord- en oostkant zijn dus de aangewezen plaatsen voor nestgelegenheid.

Voor huismussen is het mogelijk om in pannendaken de vogelvide toe te passen. Dit product is ontwikkeld door Vogelbescherming Nederland in samenwerking met de firma Monier. Doordat onder dakpannen een constante luchtstroom aanwezig is en de vogelvide geen afgesloten nestkast is, is de invloed van zonnewarmte hier veel minder van belang. Ook de dakhelling speelt hier geen rol van betekenis. De vogelvide vervangt gootplank, onderste panlatten en vogelschroot en heeft een certificaat dat in alle opzichten voldoet aan het Bouwbesluit.

De Gemeente Vught is een groene gemeente, zowel in uiterlijk aanzien als qua beleid. Mevrouw Goossens gaat er dan ook van uit dat de gemeente in deze grootschalige nieuwbouwplannen geen nestgelegenheid voor onze huismussen en gierzwaluwen verloren laat gaan. En zelfs misschien wel wil bevorderen door het ruim plaatsen van nestvoorzieningen. Ter informatie voegt zij aan haar inspraakreactie toe: de *Checklist Natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen*, een informatieve brochure over de vogelvide, het artikel *Help de gierzwaluw* waarmee de Vughtse vogelwerkgroep van de Natuur- en Milieugroep Vught op dit moment de publiciteit zoekt, en informatie over de (vrijwilligers)functie van Stadsvogeladviseur.

Mevrouw Goossens hoopt van harte dat het college van B en W rekening houdt met onze stadsvogels!

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W heeft met belangstelling kennis genomen van de inspraakreactie van mevrouw Goossens over de inrichtingsaspecten bij nieuwbouwplannen die voor stadsvogels van belang zijn. Het college bedankt mevrouw Goossens voor de toegezonden informatie. Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is in principe een beheersplan, dat wil zeggen dat de bestaande situatie in het bestemmingsplan is vastgelegd. Er is overigens geen sprake van grootschalige nieuwbouwplannen. De reeds vastgestelde bestemmingsplannen voor de deelgebieden Oost en West zijn één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. opgenomen.

Hoewel het college de bezorgdheid van mevrouw Goossens voor instandhouding van nestgelegenheid voor stadsvogels deelt, vormt het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. niet het kader waarin passende inrichtingsmaatregelen ten behoeve van stadsvogels worden geregeld. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden binnen het plangebied. Dit gebruik omvat ook bouwactiviteiten. De eisen die aan de technische uitvoering van



bouwactiviteiten worden gesteld, zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit.

Deze bevatten geen dwingende eisen ten aanzien van de nestgelegenheid van stadsvogels en kunnen dus niet van de aanvrager om bouwvergunning worden afgedwongen, zoals deze wordt opgelegd bijvoorbeeld via de toepassing van de Flora- en Faunawet.

22. Inspraakreactie van de heer J. van Daal, Kleine Gent 2E, 5261 BS Vught (schriftelijk).

Twee jaar en een dag geleden, op 15 mei 2009 deed de heer Van Daal het college van B en W een zienswijze op "aanvraag bouwvergunning d.d. 16-3-2009, dossier nummer BR20091054" toekomen. Nu wil hij, aansluitend op de inspraakreactie die reeds is ingediend door zijn juridisch adviseur de heer P. Christophe, inspraakreactie nummer 5 op bladzijde 10 van dit eindverslag, enkele persoonlijke zienswijzen op het voorontwerp voorgenomen Bestemmingplan voor Centrum Vught e.o. naar voren brengen. Het is hem onmogelijk gebleken om alle stukken betreffende dit plan volledig en voldoende te bestuderen. Daarvoor is het dossier te omvangrijk en is het bovendien uitsluitend via internet of op het gemeentehuis te bestuderen. Om alles uit te printen is voor een particulier ondoenlijk. Hij zou het college dan ook willen adviseren om in de toekomst dergelijke omvangrijke stukken ook fysiek ter beschikking van de burgers van Vught te stellen.

Om vorengenoemde redenen behoudt de heer Van Daal het recht voor met aanvullende zienswijzen te komen.

Via deze inspraakreactie vraagt hij de aandacht van het college voor de volgende zaken:

- Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat het college aanvragen voor omgevingsvergunningen tot het oprichten van extreem grote bijgebouwen zal moeten toewijzen.
 - . Dat staat in schril contrast met uw beleid om de gemeente Vught een "open en groen karakter te geven. Het college gaat dus in (zondigt) tegen zijn eigen beleidsregels!
 - . Dergelijke grote gebouwen zullen zorgen voor "horizonvervuiling" en daglicht wegnemen bij aangrenzende percelen.
 - . Dergelijke grote gebouwen kunnen uitnodigen tot toename van inbreuk op privacy en toename van diefstal of pogingen daartoe.
 - . Deze extreem grote bijgebouwen vragen om misbruik. Hierbij doelt hij op het zonder vergunning uitoefenen van een beroep of erger nog: het telen van wiet of andere illegale activiteiten. Het college kan rekenen op een toename van het aantal "handhavingverzoeken".
 - . Bovendien nodigen dergelijke grote bijgebouwen uit tot het uitoefenen van hobby's waarbij de regels voor geluidshinder en milieunormen gemakkelijk zullen worden overschreden. Verwijzen naar "handhaving" als antwoord is naar de mening van de heer Van Daal onvoldoende. Het college dient te anticiperen op dit soort van zaken. Hierdoor kan het college het de burger eenvoudiger maken en hoeft het college niet zoveel administratieve en andere handelingen te verrichten om in te gaan op de grote stroom klachten.
 - . Dat zal leiden tot planschadeclaims van gedupeerden. Voor deze claims is in het plan geen enkele voorziening opgenomen.
 - . De in het plan gehanteerde geluidsnormen zijn niet acceptabel.
 - . Het plan bevat nog fouten. Minimaal dient de hem toegezegde correctie betreffende de meubelmakerij (nu nog: Grote Gent 11) te worden geëffectueerd naar een adres aan de Taalstraat. Hierdoor wordt het



onmogelijk om, na het onherroepelijk worden van dit plan, op het adres Grote Gent 11 een bedrijf te vestigen.

Reactie van het college van B en W.

Ter beschikking stellen van stukken.

Het fysiek ter beschikking stellen van stukken is mogelijk op grond van de Algemene inspraak- en Participatieverordening. De daarmee verbonden kosten dienen dan krachtens de legesverordening door de aanvrager te worden vergoed. Het bestemmingsplan kan bij de gemeente worden besteld.

Van de mogelijkheid om stukken te bestellen wordt overigens nauwelijks meer gebruik gemaakt, omdat er andere mogelijkheden zijn om de stukken in te zien. Het voorontwerp bestemmingsplan en de bijlagen kunnen worden ingezien hetzij via "ruimtelijke plannen.nl", hetzij via de gemeentelijke website www.Vught.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan kunnen burgers de fysieke stukken in het gemeentekantoor inzien. Voor mensen die niet over een pc beschikken is digitale inzage in het bestemmingsplan onder werkuren in het gemeentekantoor mogelijk.

Bijbouwmogelijkheden binnen de nieuwe bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van de systematiek van de bijbouwmogelijkheden binnen de nieuwe bestemmingsplannen (in het kader van de Grootchalige Bestemmingsplanherziening) zijn tijdens de inspraakavond van 19 april 2011 inspraakreacties ingebracht door de heer P. Christophe en door de heer Van Daal.

Zie reactie van het college van B en W op de inspraakreacties van de heer P. Christophe en de heer J. van Daal (zie verslag inspraakavond 19 april 2011, nummers 5 en 6).

Open en groen karakter.

Er zijn voldoende bepalingen die dit waarborgen. Het bouwen is beperkt door de maximale oppervlakte van het bouwvlak en de maximale oppervlakte van het bijbouwvlak (200 m², dan wel niet meer dan 50% van het bij de woning behorende bijbouwvlak).

Grote bijgebouwen zorgen voor "horizonvervuiling" en nemen daglicht weg bij aangrenzende percelen.

De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 5 meter. Voor "horizonvervuiling" en het wegnemen van daglicht heeft bij deze maximale maten niet te worden gevreesd, omdat het hier gangbare hoogten betreft, in relatie tot het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Grote bijgebouwen kunnen uitnodigen tot toename van inbreuk op privacy en toename van diefstal of pogingen daartoe.

Het verband tussen vergroting van de bijbouwmogelijkheden en de toename van inbreuk op privacy en toename van diefstal of pogingen daartoe is niet aangetoond.

Grote bijgebouwen nodigen uit tot misbruik, tot het uitoefenen van hobby's, waarbij de regels voor geluidhinder en milieunormen makkelijk zullen worden overschreden.

Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de doeleinden die in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen zijn omschreven. Beroeps- en bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte in een bijgebouw wordt in de regels in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt.

Voor planschadeclaims is in het bestemmingsplan geen voorziening opgenomen.

Voor een belanghebbende, die van mening is dat hij door een bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zullen lijden, kan een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.



Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De kans op planschade wordt nihil geacht, omdat iedereen dezelfde bijbouwmogelijkheden krijgt.

De in het plan gehanteerde geluidsnormen zijn niet acceptabel.

De heer Van Daal verzuimt te vermelden waarom de geluidsnormen volgens hem niet acceptabel zijn. Met betrekking tot de bijbouwmogelijkheden is dit niet aan de orde.

Toezegging inzake correctie toelichting (meubelmakerij Grote Gent 11).

Op het terrein achter de percelen Taalstraat 150 en 152 was voorheen een meubelmakerij gevestigd (ongenummerd). Het voormalige bedrijfsgebouw staat er nog steeds en is in het bestemmingsplan Centrum bestemd tot Wonen. De vermelding van de aanwezigheid van een meubelmakerij op het adres Grote Gent 11 is dus niet correct. De tekst op bladzijde 83 van de toelichting wordt verbeterd.

23. Inspraakreactie van de heer ir. F. Smit, namens het College van Kerkrentmeesters, Helvoirtseweg 5, 5261 CA Vught (schriftelijk).

1. Op bladzijde 38 van de toelichting is sprake van 4 zogenaamde landmarks, waaronder de Lambertustoren.
Op de kaart staat de *Lambertuskerk* terecht als zodanig aangegeven. Deze wordt echter in de tekst niet genoemd. Mede gelet op het feit dat beide objecten verschillende eigenaren hebben en fysiek niet verbonden zijn, zou de Lambertuskerk ook als 5de landmark dienen te worden aangemerkt.
2. Op bladzijde 52 van de toelichting geeft het college van B en W aan, dat het de mogelijkheden onderzoekt om het gebruik van de Lambertustoren te verruimen. Gelet op de bestemming, maar ook vanwege de historische relatie tussen kerk en toren, zou het College van Kerkrentmeesters graag bij de gedachten-, c.q. planvorming worden betrokken, indien deze concrete vormen heeft aangenomen.

Reactie van het college van B en W.

1. Landmarks zijn markante, fysieke herkenningspunten in de omgeving, vaak ook oriëntatiepunten. Op de tekening zijn de Lambertuskerk (eigendom van de Protestantse gemeente) en de Lambertustoren (eigendom van de gemeente Vught) samen als één landmark aangegeven. De Lambertuskerk zal in de tekst van de toelichting worden genoemd.
2. De bestemmingsomschrijving maakt meerdere functies binnen de bestemming Maatschappelijk mogelijk. Uiteraard zal bij concrete planvorming contact worden opgenomen met het College van Kerkmeesters.

24a. Inspraakreactie van de heer J. Hofmeester, Koestraat 54, 5261 CM Vught (mondeling).

De heer Hofmeester is eigenaar van twee percelen, de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummers 1711 en 1712. Zijn adres luidt: Koestraat 54. Op de verbeelding staat Kerkstraat 16 A. Dit moet Koestraat 54 zijn. Boven de bestaande horecazaak bevindt zich zijn woning.

De heer Hofmeester heeft van zijn overbuurman vernomen dat de gemeente van plan is de bestemming van zijn horecazaak te wijzigen, van Horeca in Wonen en Dienstverlening (bladzijde 108 van de toelichting; met het verkeerde adres Kerkstraat 16A). Daarover is hij niet geïnformeerd. Zijn zaak staat momenteel te koop.



24b. Inspraakreactie van mevrouw mr. M. Jue, Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens de heer J. Hofmeester, Koestraat 54, 5261 CM Vught (schriftelijk).

Tot mevrouw Rue heeft zich gewend de heer Hofmeester, D'N Hofmeester, Koestraat 54, 5261 CM te Vught met betrekking tot het navolgende.

Op dit moment ligt ter inzage het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. De heer Hofmeester heeft zelf een mondelinge inspraakreactie ingediend. Deze brief betreft een aanvullende inspraakreactie. Mevrouw Rue verzoekt het college deze tevens mee te nemen bij zijn beoordeling.

Het pand van de heer hofmeester is gelegen op de hoek van de Koestraat en de Kerkstraat. Op de plankaart is dit aangegeven met de nummers 16a en 18, Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat het college voornemens is het perceel van de heer Hofmeester de bestemming Horeca te geven. Op grond van deze bestemming is horeca en wonen toegestaan. Met een wijzigingsbevoegdheid naar het gebruik Wonen en Dienstverlening.

De heer Hofmeester is van mening dat hij hiermee ernstig wordt benadeeld. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft zijn perceel de bestemming gemengde doeleinden. Binnen deze ruime bestemming mag het perceel gebruikt worden voor: wonen, detailhandel, horeca, kantoorhoudende dienstverlening en openbare medische diensten. Deze bestemming is een stuk ruimer.

Mocht opgemeld door gaan dan wordt de heer Hofmeester ernstig beperkt in zijn exploitatie /eigendommogelijkheden. Het gebruik van Wonen en Dienstverlening is slechts mogelijk met een wijzigingsprocedure en het gebruik Detailhandel is helemaal niet meer mogelijk. Met name hecht de heer Hofmeester veel waarde aan de mogelijkheid om op zijn perceel detailhandelsactiviteiten uit te voeren.

Op dit moment staat het pand van de heer Hofmeester, helaas noodgedwongen, te koop. Belangstellenden in het pand hebben met name interesse vanwege de ruime gebruiksmogelijkheden en dan met name de mogelijkheid om detailhandelsactiviteiten uit te voeren. Gebleken is namelijk dat het pand van de heer Hofmeester te duur is geworden voor het enkel uitvoeren van horeca-activiteiten.

Mocht het voorontwerp bestemmingsplan op deze wijze vastgesteld worden dan vreest de heer Hofmeester voor de onverkooptbaarheid van zijn pand. Mevrouw Jue verzoekt het college dan ook dringend voor het perceel van de heer Hofmeester de mogelijkheid zoals het vigerende bestemmingsplan aangeeft over te nemen in het nieuwe plan. Met name het gebruik detailhandel dient behouden te blijven.

Reactie van het college van B en W.

Correctie adressering.

De adressering op de verbeelding zal worden gecorrigeerd.

De geldende bestemming.

De geldende bestemming Gemengde doeleinden maakt inderdaad meerdere functies mogelijk. Het perceel Koestraat 54 ligt binnen het aanloopgebied, zoals dat is aangegeven op de tekening "Samenvatting beleid structuurvisie" (bladzijde 12 structuurvisie). Het pand ligt op de hoek van het deel van de Kerkstraat dat geheel tot Centrum 3 is bestemd (op het, aan het pand Koestraat 54 grenzende pand Kerkstraat 16 na).



De inspraakreactie van mevrouw Jue geeft het college van B en W aanleiding de bestemming Horeca van het perceel Koestraat 54 te wijzigen in de bestemming Centrum 3.

Binnen de bestemming Centrum 3 zijn de volgende functies mogelijk:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - b. horeca (licht), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";
 - c. horeca (middelzwaar), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
 - d. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk"
 - e. kantoor;
 - f. dienstverlening
 - g. wonen
- en de daarbij behorende voorzieningen.

In verband met de bestemming Centrum 3 binnen het perceel Koestraat 54 is het noodzakelijk het huidige horecagebruik vast leggen. Het huidige gebruik is horeca in de lichte categorie. Dit houdt verband met het horecabeleid van de gemeente Vught:

- voor horeca wordt onderscheid gemaakt in lichte en middelzware horeca;
- de lichte horeca is de aan de winkelfunctie gerelateerde horeca, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom/ijsalon, snackbar, tearoom en traiteur;
- de middelzware horeca is de horeca die hinder voor omwonenden kan veroorzaken zoals bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, bistro, restaurant, hotel, kookstudiozaalverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).
- de zware horeca is geconcentreerd aan de noordzijde van het Marktveld; hier is het concentratiegebied horeca aan de noordkant van het Marktveld, tussen de Taalstraat en de Torenstraat voorzien, waar nieuwvestiging van lichte en middelzware horeca rechtstreeks is toegestaan;
- in het aanloopgebied is de bestaande horeca vastgelegd door middel van een nadere aanduiding; ter plaatse is de gevestigde horeca toegestaan; uitwisseling van licht naar middelzwaar en omgekeerd is niet mogelijk; nieuwvestiging van lichte horeca is uitsluitend door middel van ontheffing onder voorwaarden mogelijk;
- binnen deelgebied West en deelgebied Oost is op basis van de vigerende bestemmingsplannen geen onderscheid gemaakt in de soort horeca.

De verkoopbaarheid van een pand mag overigens niet als reden worden gebruikt om vast te houden aan de –ruime- bestemming volgens het geldende bestemmingsplan.

De bestemming Horeca van het pand Koestraat 54 is gewijzigd in de bestemming Centrum 3, met de aanduiding h=1 (lichte horeca). De bestemming Wonen van het pand Kerkstraat 16 is gewijzigd in Centrum 3.

25. Inspraakreactie van de heer H. Paashuis, Sint Elisabethstraat 78, 5261 VS Vught (schriftelijk).

De heer Paashuis heeft een aantal documenten toegezonden waaruit, naar zijn mening, blijkt dat het perceel Stationsstraat 33a bestemd is voor bedrijfsdoeleinden en bewoning. Hij maakt bezwaar tegen elke andere bestemming dan Wonen, Bedrijf en Detailhandel, zoals al jaren het geval is.



Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W heeft bij brief van 4 september 1991 besloten in te stemmen met de bouw van een stallingruimte en een woning op het perceel Stationsstraat 33A.

Bij brief van 12 januari 1997 heeft de heer Paashuis verzocht om de bestemming Detailhandel in het aanwezige bedrijfspand.

In antwoord hierop heeft het college van B en W bij brief van 24 januari 1997 geantwoord, dat ter plaatse van het perceel Stationsstraat 33A geen detailhandel zal worden toegestaan, daar dit in strijd is met het beleid van het college nieuwe detailhandelsactiviteiten te concentreren in bestaande winkelconcentraties.

Bij brief van 12 oktober 1998 heeft de heer Paashuis nogmaals verzocht om de bestemming Detailhandel op het perceel mogelijk te maken, in verband met de verkoop van partijen en/of seizoensartikelen.

In antwoord hierop heeft het college van B en W bij brief van 3 november 1998 geantwoord dat in het op te stellen bestemmingsplan voor het perceel Stationsstraat 33A geen bestemming Detailhandel zal worden opgenomen.

Conclusies:

- De bestaande bestemming Bedrijf voor de stallingruimte is op de verbeelding correct als zodanig aangegeven.
- Binnen de bestemming Bedrijf is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding de aanduiding "Bedrijfswoning" is opgenomen. Op het perceel Stationsstraat 33A is dit niet gebeurd. Op de verbeelding zal op het perceel Stationsstraat 33A alsnog deze aanduiding worden opgenomen.
- De bestemming Detailhandel als zelfstandige activiteit is op dit perceel niet mogelijk, zoals reeds eerder de bovengenoemde brieven van het college van B en W van 2 januari 1997 en 3 november 1998 aan de heer Paashuis is bevestigd. Detailhandelsactiviteiten dienen, op basis van de Nota detailhandel (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006), te worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Uitgangspunt is, dat nieuwe detailhandelsvoorzieningen buiten kernwinkelgebied en aanloopgebied niet worden toegestaan.
- Volgens de regels binnen de bestemming Bedrijf wordt detailhandel aangemerkt als strijdig gebruik van de opstallen. Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt dan wel waarvan de verkoop verband houdt met het toegelaten bedrijf, als ondergeschikte nevenactiviteit, geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf zijnde.
De verkoop van consumentenvuurwerk op grond van het Vuurwerkbesluit, gedurende maximaal 3 dagen per jaar, en de verkoop van carnavalsartikelen worden in ieder geval als detailhandel beschouwd, waarop deze uitzondering van toepassing is, onverminderd de meldingsplicht van de verkoop van consumentenvuurwerk op grond van de Wet milieubeheer.

26. Inspraakreactie van de heer M. Hu, Boxtelseweg 22, 5261 ND Vught (schriftelijk).

De heer Hu maakt graag gebruik van de gelegenheid om, na de mondelinge inspraakreactie die hij tijdens de informatieavond (19 april 2011) heeft ingebracht, nog een aanvullende reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

1. Marktveld 11.

De heer Hu is eigenaar van de panden Marktveld 9a en 9b. In het voorontwerp bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de – intussen ter plaatse gerealiseerde – nieuwbouw.

De heer Hu verzoekt het college het plan hier op aan te passen, aangezien dit onder meer consequenties kan hebben voor het aantal te bouwen woningen.



In reactie op het principeverzoek voor het verbouwen van het pand tot bovenwoning (bedrijfswoning) met op de begane grond een vestiging van een klein hoogwaardig restaurant ontving hij bij brief van 4 maart 2010 verzonden 9 maart 2010 namens het college een brief van de H.P.T. Verberk (Operationeel Manager Vergunningverlening en Handhaving van de afdeling Ruimte). In deze brief werd medegedeeld dat weliswaar medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 4.1.1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maar dat het voorgenoemde bouwplan in strijd is met het in het verleden vastgestelde beleid voor het ontwikkelen van het centrum. Middelzware horeca mag volgens dit beleid alleen maar komen aan de noordzijde van het Marktveld. Dit is iets wat de heer Hu niet kan begrijpen. Op dit moment staan de terrasstoelen van de horecabedrijven van de noordzijde tot nagenoeg aan zijn voordeur en ook tot de voordeuren van de bewoners naast hem aan de zuidzijde van het Marktveld.

In een overleg op 30 juni 2010 met wethouder Pennings en van ambtelijke zijde de heer Van der Elst deelde de heer Hu een en ander mee. De wethouder heeft toen toegezegd om het principeverzoek ter heroverweging aan de orde te stellen in het college.

De heer Hu vraagt zich af of het huidige stringente beleid niet kan worden aangepast. Als uitgangspunt voor het beleid streeft het college toch naar concentratie van horeca bij het Marktveld en naar verlevendiging van het centrum. Aan de zuidzijde mogen wel kantoren of winkels komen.

Waarom mag er nu niet een hoogwaardig restaurant komen, dat totaal geen hinder oplevert voor de omwonenden en zorgt voor verlevendiging? De bewoners aan beide zijden hebben zelf aan de heer Hu medegedeeld hiertegen geen bezwaar te hebben.

Aangezien het pand nu leeg staat heeft de heer Hu belang bij een zo spoedig mogelijke reactie.

Hij verzoekt het college derhalve om heroverweging van de mededeling gedaan in de brief van 4 maart 2010, die namens het college is verzonden en om zodanige aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan, dat een restaurant met een beperkt achtergrondmuziekje ook rechtstreeks mogelijk wordt. Het door hem voorgestane restaurant levert naar zijn mening immers net zo weinig hinder op als de nu door het college met een vrijstellingsprocedure voorziene mogelijkheid voor de zogenaamde "lichte" horeca.

De heer Hu vraagt zich in dit licht overigens af waarom op enkele andere plaatsen in het centrum (zoals bijvoorbeeld de koffiешop op de hoek van de Kerkstraat en de Koestraat) wel een volledige horecabestemming kan komen (nu lichte horeca).

2. Taalstraat 217.

Met betrekking tot zijn Chinees restaurant Tzong Don aan de Taalstraat 217 5261 BD (op straathoek met Marktveld) heeft de heer Hu de volgende verzoeken.

In het huidige bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om langs de straatzijde van de smalle Taalstraat de hoofdbouwmassa door te trekken, zodat er geen gapend gat in de straatwand blijft bestaan. Iets dat uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst kan zijn. Uiteraard zal hij bij het nog nader te ontwikkelen bouwplan hiervoor de parkeer ruimte op de begane grond niet laten vervallen.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt er voor gekozen om het parkeren op het Marktveld, De Heuvel en het Maurickplein te laten vervallen.

De heer Hu verzoekt het college om in ieder geval de huidige parkeergelegenheid op het Maurickplein in stand te laten, aangezien dit niet als een echt verblijfsgebied kan functioneren en aan deze zijde van het centrum nu al een zeer grote parkeerbehoefte bestaat.



3. Buxtelseweg 22.

Met betrekking tot zijn woning Buxtelseweg 22 heeft de heer Hu de volgende opmerkingen.

In artikel 20.2.2 onder f van de regels staat, dat de voorgevel van de woning ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans dient te worden gebouwd.

De nu getekende voorgevelrooilijn staat een klein beetje verdraaid ten opzichte van de bestaande voorgevel.

Aangezien de heer Hu het voornemen heeft om de hoofdbouwmassa van de woning in de toekomst uit te breiden aan de rechterzijde en de voorzijde in hetzelfde vlak wil houden als de huidige voorgevel verzoekt hij het college op de verbeelding de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Buxtelseweg 22 evenwijdig te tekenen aan de voorgevel van de bestaande woning. Uit esthetisch oogpunt verdient dit de voorkeur.

Met betrekking tot de rooilijn aan de zijde van het park heeft hij het volgende verzoek. Het groen naast zijn perceel in het park is hoog opgeschoten en erg dicht, zodat het niet toegankelijk is voor wandelaars.

Teneinde het mogelijk te maken om opzij van zijn woning aan de zijde van het park een bijgebouw te plaatsen tegen de hoofdbouwmassa verzoekt hij het college om de rooilijn voor de achtertuin te verschuiven naar de zijde van de Buxtelseweg (gelijk met de rooilijn voor de achtertuin aan de andere zijde). De wandelaars hebben hier immers geen belang bij, terwijl het voor hem een mogelijkheid biedt om op de meest logische plaats op zijn perceel een bijgebouw te situeren.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1.

De adressen Marktveld 9a en 9b zullen op de verbeelding worden opgenomen.

De heer Hu verzoekt om toestemming voor de vestiging van een klein hoogwaardig restaurant op het adres Marktveld 9a/9b. Hij is van mening dat het door hem voorgestane restaurant net zo weinig hinder oplevert als de door het college met een vrijstellingsprocedure voorziene mogelijkheid voor de zogenaamde "lichte" horeca.

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie zijn allereerst de begripsbepalingen van het begrip "horeca" van belang.

Het bestemmingsplan maakt onderscheid in:

- Lichte horeca:
Daaronder vallen horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een "aan de winkelfunctie gerelateerd horecabedrijf".
- Middelzware horeca:
Daaronder vallen horecabedrijven die doorgaans in de avonduren of 's nachts geopend zijn en daardoor hinder voor de omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bistro, restaurant, hotel, kookstudio, bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, zaalverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Aan het perceel Marktveld 9a en 9b is de bestemming Centrum 3 gegeven.

Deze bestemming is gegeven aan gronden gelegen binnen het aanloopgebied (Kerkstraat, een deel van de Dorpsstraat, de noordkant van het Marktveld, een deel van de zuidkant van



het Marktveld en de Peperstraat). Bij de bestemmingsomschrijving is een onderscheid gemaakt tussen het "aanloopgebied" en het "horecaconcentratiegebied", met verschillende mogelijkheden voor de functie horeca.

In tegenstelling tot de bestemmingen Centrum 1 en 2 is hier sprake van een beheersgebied, waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is.

Voor het gebied met de bestemming Centrum 3 geldt het volgende beleid:

- Het horecaconcentratiegebied voor de nieuwvestiging van Horeca ligt aan de noordkant van het Marktveld, tussen de Torenstraat en de Taalstraat. Binnen dit gebied is lichte en middelzware Horeca toegestaan (h=2).
- In het aanloopgebied wordt rekening gehouden met de bestaande situatie. Bestaande horeca, lichte en/of middelzware, wordt als zodanig bestemd door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding (h=1).
In het aanloopgebied is, onder voorwaarden, binnenplanse ontheffing mogelijk voor lichte horeca.

Conclusies:

- Het door de heer Hu voorgestane restaurant valt onder de categorie "middelzware horeca".
- Nieuwvestiging van middelzware horeca is alleen toegestaan aan de noordkant van het Marktveld, vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving (Marktveld 13 t/m 23).
- Binnenplanse ontheffing ten behoeve van horeca is alleen mogelijk bij de categorie "lichte horeca".

De heer Hu vraagt zich af hoe het mogelijk is dat op andere plaatsen, zoals op de hoek Koestraat/Kerkstraat wél een volledige horecabestemming kan komen.

De bestemming Horeca op de hoek Koestraat 54/Kerkstraat is echter intussen gewijzigd in de bestemming Centrum 3, met de aanduiding h=1 (lichte horeca). Voor een toelichting op deze wijziging van de bestemming: zie reactie op inspraakreactie van de heer J. Hofmeester en mevrouw mr. M. Jue, nummer 24).

- Ad 2. Het Maurickplein is tijdelijk als parkeerterrein in gebruik. Het Maurickplein is volgens de verbeelding bestemd tot Verkeer. Voor voortzetting van dit tijdelijke gebruik vormt het bestemmingsplan geen belemmering.
- Ad 3. Het bouwvlak op perceel Buxtelseweg 22 is aangepast aan de wensen van de eigenaar, na overleg met diens architect, de heer Van der Steen. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding aangebracht:
- wijziging van het bouwvlak;
 - wijziging van het bijbouwvlak;
 - wijziging van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" van 1 bouwlaag in 2 bouwlagen.

Op basis van de ingediende inspraakreactie is niet duidelijk om welke verandering van de verbeelding de heer Hu verzoekt.

27. Inspraakreactie van de heer M. Bijnen, Wolfskamerweg 16, 5262 SJ Vught (schriftelijk).

De heer Bijnen heeft een rapport ingediend voor de locatie Stationsstraat 33, 5261 VB te Vught, opgesteld door mevrouw ir. K. van Rassel, Architectenbureau Van Rassel, met het



verzoek aan het college van B en W om dit rapport als inspraakreactie in behandeling te nemen.

Het rapport betreft een voorstel tot wijziging van een deel van het voorliggende bestemmingsplan Vught Centrum.

Het betreft de locatie Stationsstraat 33, 5261 VB VUGHT, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer L 2557 eigendom van de heer M.A.H. Bijnen

Het perceel heeft een oppervlakte van 243 m2.

Het huidige gebruik is rouwcentrum. Het rouwcentrum op deze locatie heeft geen toekomst meer. De wens van de eigenaar is op deze locatie een combinatie van wonen en werken te realiseren. De functie werken kan een dienstverlenende functie aan de begraafplaats zijn. Het wonen kan of in combinatie of zelfstandig van de werkunit worden gerealiseerd.

Dit zou een positieve bijdrage aan de sociale controle over de begraafplaats kunnen hebben.

De concrete vraag aan de opstellers van het nieuwe bestemmingsplan:

De voorgestelde functie maatschappelijke doelstelling te wijzigen in gemengde bestemming wonen en of werken. De bebouwing in 2 lagen plus kap uit te voeren. De mogelijkheden 2 woonunits of wonen werken of 2 werkunits op deze kavel is dan mogelijk.

Een uitbreiding van deze kavel met 150 m2 zou een bespreekbare optie mogen zijn met de Parochie Edith Stein (eigenaar).

Een en ander is op bijgevoegde schetstekeningen uitgewerkt. Bijgevoegd zijn:

- Bijlage 1 bestaande kadastrale kaart
- Bijlage 2 bestaand bouwvlak en bebouwing schaal 1:200
- Bijlage 3 gewenste bouwvlak met gewijzigde bestemming en bouwhoogte 1:200
- Bijlage 4 referentiebeelden.

Reactie van het college van B en W.

Het college van B en W wijst het verzoek van de heer Bijnen af, om de volgende redenen:

- het bestemmingsplan Centrum Vught is in principe een beheersplan; de bestaande situatie is leidend en wordt als zodanig op de verbeelding vastgelegd;
- de beoogde bouwlocatie is ruimtelijk gezien minder geschikt voor de functie Wonen (ligging tussen een openbare parkeerterrein langs de spoorlijn Eindhoven-'s-Hertogenbosch en een begraafplaats);
- nieuwe woningen dienen te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering; om binnen het beschikbare aantal van 800 woningen te blijven (zie paragraaf 2.4.4 van de toelichting over woningbouwcontingenten) zal het gemeentebestuur slechts in zeer beperkte mate medewerking verlenen aan incidentele aanvragen om woningen;
- de heer Bijnen deelt mee, dat een uitbreiding van zijn kavel een bespreekbare optie zou mogen zijn met de parochie Edith Stein; onduidelijk is hoe hard deze optie is; een optie is een onherroepelijk aanbod.

28. Inspraakreactie van de heer A. de Rouw, Kloosterstraat 1, 5261 CT Vught.

De heer de Rouw heeft een Patisserie aan de Kloosterstraat die al 50 jaar bestaat. Van zijn overbuurman heeft hij vernomen dat het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. uitgaat van wijziging van de reeds jaren op zijn perceel geldende bestemming Detailhandel. Volgens bladzijde 108 van de toelichting op het bestemmingsplan zal deze bestemming worden gewijzigd in Wonen en Dienstverlening.

Reactie van het college van B en W.

Zie reactie van het college van B en W op de inspraakreacties van de heer J. Hofmeester en mevrouw M. Jue (nummers 24 a en 24b, ad Wijziging van de bestemming).



Conclusies:

- bestaande functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- bestaande functies blijven ook bij overdracht van een perceel of pand behouden;
- op initiatief van de eigenaar van het betreffende perceel kan deze functie worden gewijzigd; het college van B en W heeft de bevoegdheid om aan deze wijziging mee te werken.

29. Inspraakreactie van mevrouw D. Vermeulen, Vlasmeersestraat 86, 5261 TC Vught.

Mevrouw Vermeulen heeft een kledingzaak in kindermode (Puurkids). Zij maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om de bestemming van het pand Vlasmeersestraat 86 te wijzigen van Detailhandel in Wonen en/of Dienstverlening.

Zij is, met vele bewoners en ondernemers van Vught, van mening dat de ondernemingen in de aanloopstraten van Vught naar het centrum van Vught charme en karakter geven.

Reactie van het college van B en W.

Zie reactie van het college van B en W op de inspraakreacties van de heer J. Hofmeester en mevrouw M. Jue (nummers 24 a en 24b, ad Wijziging van de bestemming).

Conclusies:

- bestaande functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- bestaande functies blijven ook bij overdracht van een perceel of pand behouden;
- op initiatief van de eigenaar van het betreffende perceel kan deze functie worden gewijzigd; het college van B en W heeft de bevoegdheid om aan deze wijziging mee te werken.

De Vlasmeersestraat wordt overigens in het bestemmingsplan niet beschouwd als een aanloopstraat naar het centrum. Het aanloopgebied bestaat uit de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, zoals dat in de Structuurvisie Centrum Vught is aangegeven.

30. Inspraakreactie van mevrouw D. te Riele, Taalstraat 76B, 5261 BG Vught (schriftelijk; brieven van 13 en 16 april en van 16 mei 2011).

Mevrouw te Riele heeft in haar brieven van 13 en 16 april naar aanleiding van de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 de volgende vragen gesteld:

1e.

In hoeverre past het bebouwingsvoorstel in het huidig geldend bestemmingsplan?

2e.

Wat wordt bedoeld met de tekst: "dat er binnen het bestemmingsplan een grotere mogelijkheid is voor flexibele invulling"? Kan het college van B en W hier concrete voorbeelden van geven?

3e.

Is het woningblok achter op het terrein op huidige grondhoogte gesitueerd of wordt het Taalstaat niveau aangehouden?

4e.

Voor welke leeftijdscategorie(n) zal worden gebouwd?

5e.

Hoeveel parkeerplaatsen zijn geprojecteerd voor de geplande 15 woningen?

6e.

Waar zal het huidige elektriciteitshuisje (aan de Taalstraat) worden geprojecteerd?

7e.

Opmerking :



Op het ingekleurde bebouwingsvoorstel op pag. 57 is de tuin van het perceel taalstraat 76B niet aangegeven. Hierdoor wordt geen juiste weergave gegeven van de positionering van het parkeerterrein ten opzichte van de tuin van perceel 76 B.

8e.

Wie is de eigenaar van de eigenaar van de grond en wie is de projectontwikkelaar?

9e.

Kan het college van B en W toelichten wat de reden is dat de gemeente en niet naar verwachting de projectontwikkelaar de inhoudelijke toelichting geeft tijdens de inspraakavond van 19 april 2011?

Mevrouw te Riele heeft in haar brief van 16 mei 2011 de volgende inspraakreactie ingebracht:

Mevrouw te Riele beperkt zich in haar inspraakreactie inzake het voorontwerp Bestemmingsplan Centrum Vught e.o. van 7 april 2011 (hierna genoemd: het bestemmingsplan) BCV tot de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82. Met betrekking tot deze ontwikkelingslocatie is zij tevens direct belanghebbende.

Mevrouw Te Riele merkt het volgende op:

1. Van alle bestemmingsplannen is het bestemmingsplan "De Gent" (juni 1995) het meest recente. Er mag dus vanuit worden gegaan dat dit plan nog het meest past bij de huidige inzichten. Als doeleindenomschrijving heeft dit plan: "...is in hoofdzaak bedoeld voor het beschermen en - waar mogelijk - herstellen van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarde van het gebied...."
2. In het bestemmingsplan (bladzijde 10), nadat o.a. gesproken wordt over de Grote Gent, is als conclusie vermeld: "Voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden geldt het algemeen beleid: behoud door ontwikkeling. De landschappelijke dragers binnen het plangebied krijgen in het bestemmingsplan een adequate beschermingsregeling." Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de Taalstraat 78-82 niet aan deze conclusie.
3. In het vigerende bestemmingsplan "De Gent" wordt gesteld dat er sprake dient te zijn van "kleinschaligheid". Het voorgestelde plan is verre van kleinschalig.
4. In de Welstandsnota gemeente Vught 2011 is de Taalstraat 78-82 opgenomen in gebied 1: Beschermd dorpsgezicht met het hoogste welstandsniveau 1. Hierbij wordt o.a. genoemd:
 - Ruimtelijk karakter met als uitgangspunt kleinschaligheid.
 - Bebouwing vanuit de toegekende status beschermd dorpsgezicht.
 - Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimten.Bij de referentiebeelden genoemd onder 5.2.4. passen wel 2 woningen aan de voorzijde van het grondstuk maar niet het woningcomplex op het "erf".
5. De bouw van de voorgestelde woningen op het nu als "erf" bestemde gedeelte zal een negatieve invloed hebben op de flora en fauna van het aangrenzende natuurgebied. Te denken valt hier o.a. aan de veelheid van geluiden alsmede lichtinval 's avonds en 's nachts vanuit en rondom de woningen.
6. De bouw van ca. 13 woningen op het "erf" zal een directe invloed hebben op de grondwaterstand en derhalve op de flora en fauna van dit natuurgebied. En wat is de invloed op dit gebied van de recente onttrekking van water door het nieuwe ziekenhuis in 's-Hertogenbosch?
7. Het gebruik van het woningcomplex (circa 13 wooneenheden) op het "erf" heeft tot direct gevolg dat *in* deze bocht van de Taalstraat een onveilige verkeerssituatie ontstaat. Daar waar in het Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente staat dat



- letselongevallen van fietsers en letselongevallen binnen de bebouwde kom in Vught beduidend meer voorkomen dan in vergelijkbare gemeente, zal dit in Vught de situatie alleen nog maar verslechteren, dit terwijl op bladzijde 8, laatste alinea in het bestemmingsplan gesteld wordt dat gestreefd wordt naar reductie. (Overeenkomstig de normen van de parkeernota gemeente Vught moeten er minimaal 13 parkeerplaatsen aanwezig zijn en indien geen seniorenappartementen zelfs 18.).
8. In het bestemmingsplan opnemen van een wooncomplex zonder daarbij het bebouwingspercentage van het grondstuk aan te geven acht mevrouw te Riele in strijd met de regels van zorgvuldig bestuur. Het vermelden van een maximaal bebouwingspercentage is hier een vereiste.
9. In het bestemmingsplan wordt steeds gesproken dat in het beschermd dorpsgezicht in niet meer dan twee bouwlagen wordt gebouwd. Mevrouw te Riele wijst het college van B en W op het gestelde op bladzijde 24 van het bestemmingsplan: "bij strijdigheid tussen de regels in verband met Beschermd Dorpsgezicht en de andere daar voorkomende bestemmingen hebben de regels in verband met Beschermd Dorpsgezicht voorrang" en op bladzijde 25: "Conclusie: het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied wordt in het bestemmingsplan extra beschermd door de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht en de bijzondere regels binnen deze bestemming....".

M.b.t. de gehanteerde "regels" van het bestemmingsplan merkt mevrouw te Riele op dat:

- a. Bij 1.64.b de gemiddelde hoogte gezien het grote verval hier een niet terechte berekening kan zijn omdat dit afhankelijk is van de plek waar gebouwd wordt. Voor mevrouw te Riele is derhalve niet duidelijk hoe hoog het voorstel is dat er gebouwd zou kunnen worden.
- b. Bij 19.1.d. "behoud van de stedenbouwkundige, landschappelijke en/of natuurlijke waarde van deze gronden, mede in relatie tot de waarde van het aangrenzende landgoed". Het "erf" betreft hier een natuurgebied.

Mevrouw te Riele meldt dat zij geen antwoord heeft ontvangen op de door haar schriftelijk ingediende vragen van 14-04-2011 en 16-04-2011. Voor de volledigheid heeft zij de door haar ingediende vragen bijgevoegd.

Reactie van het college van B en W op de vragen, gesteld in de brieven van 13 en 16 april 2011.

Ad 1°.

Mevrouw te Riele bedoelt waarschijnlijk het bebouwingsvoorstel zoals dat is opgenomen op bladzijde 57 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Dit bebouwingsvoorstel past niet in het geldende bestemmingsplan De Gent, dat door de gemeenteraad in juni 1995 is vastgesteld.

Het stedenbouwkundig voorstel op bladzijde 57 is tot stand gekomen naar aanleiding van reacties op een eerder stedenbouwkundig voorstel van de initiatiefnemer tot het bouwplan. Het bevat een plattegrond voor een mogelijke ontwikkeling. Een architectonisch ontwerp is nog niet beschikbaar.

Ad 2°.

De bestemming Wonen uit te werken is gekozen om bij het concrete uitwerkingsplan in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden. Het uitwerkingsplan dient echter te voldoen aan de uitwerkingsregels die in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen (artikel 23.3), o.a. ten aanzien van het maximale aantal woningen dat mag worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan zijn meerdere voorbeelden te vinden van de bestemming Wonen uit te werken:



- Taalstraat/Torenstraat (14);
- Taalstraat 78-82 (circa 15);
- Tuinbouwwakschool Irenelaan (maximaal 40);
- Reeburgmavo (maximaal 8);
- Zionsburg (maximaal 4 in het landhuis; maximaal 1 in de orangerie).

Op basis van deze bestemming moet de betreffende locatie nader uitgewerkt worden in een concreet uitwerkingsplan. Deze uitwerking geeft de mogelijkheid voor een flexibele invulling omdat er momenteel nog geen concrete stedenbouwkundige invulling bekend is. Wel zijn er concrete uitwerkingsregels waaraan het uitwerkingsplan dient te voldoen. Het uiteindelijke uitwerkingsplan doorloopt een afzonderlijke procedure.

Ad 3^e.

Bedoeld zal zijn: het woningblok achter op het terrein volgens het bebouwingsvoorstel op bladzijde 57 van de toelichting. Dit voorstel geeft een mogelijke ontwikkeling aan. Het vaststellen van het peil vindt pas plaats bij de concrete uitwerking van de locatie.

Ad 4^e.

Voor welke leeftijdscategorie(n) zal worden gebouwd is op dit moment niet bekend. Dat komt bij de uitwerking van de locatie aan de orde.

Ad 5^e.

Het maximaal aantal woningen binnen de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 bedraagt 15. Het aantal parkeerplaatsen hangt af van het definitieve aantal en soort woningen volgens het uitwerkingsplan. Binnen de bestemmingsgrens dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien, overeenkomstig de normering in de Parkeernota van de gemeente Vught.

Ad 6^e.

Vragen over nutsvoorzieningen kunnen pas worden beantwoord als het concrete uitwerkingsplan aan de orde is. Dat is nu niet aan de orde.

Ad 7^e.

Het bebouwingsvoorstel op bladzijde 57 betreft een mogelijke ontwikkeling voor het perceel Taalstraat 78-82. In dit voorstel zijn de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de begrenzing van de bestaande percelen aangegeven. Voor een bebouwingsvoorstel is dat voldoende.

Ad 8^e.

Eigenaar van het perceel Taalstraat 78-82 is de Charlotte Elisabeth Van Beuningenstichting. De planinitiatiefnemer is nog niet bekend.

Ad 9^e.

Het college van B en W is verantwoordelijk voor de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan en geeft daarom een inhoudelijke toelichting. De planinitiatiefnemer is bovendien nog niet bekend, evenmin als de beoogde stedenbouwkundige invulling.

Reactie van het college van B en W op de inspraakreactie van 16 mei 2011.

Ad 1^e.

In het geldende bestemmingsplan De Gent is sprake van beleid in hoofdlijnen. Dit beleid is vertaald in concrete functies. Het nadeel van beleid in hoofdlijnen is, dat dit beleid te vaag is geformuleerd en moeilijk toetsbaar is. Om deze reden is het beleid in hoofdlijnen uit de bestemmingsplannen geschrapt. Een beschrijving in hoofdlijnen is bovendien volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 niet meer mogelijk.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen – Park is overigens aangegeven dat de gronden met deze bestemming mede bestemd zijn voor instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze doeleindenomschrijving heeft in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. zijn vertaling gevonden in de bestemmingen Groen – Park (artikel



11.1) en de dubbelbestemmingen Waarde Beschermd Dorpsgezicht (artikel 25.1) en Waarde Archeologie (artikel 24.1). In de bestemmingsomschrijvingen van deze bestemmingen komt de inhoud van de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan De Gent onverkort terug.

Ad 2°.

Bij de uiteindelijke planuitwerking, stedenbouwkundig en de juridische doorvertaling daarvan in het op te stellen uitwerkingsplan, zal rekening worden gehouden met de ligging van de locatie binnen het beschermd dorpsgezicht en binnen de historische lintstructuur, alsmede met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het aangrenzende gebied.

Ad 3°.

In het bebouwingsvoorstel, op bladzijde 57 van de toelichting, wordt de fijnmazige structuur van de Taalstraat gevolgd door de situering van twee bebouwingsobjecten aan de straatzijde. Deze objecten sluiten de straatwand en de kopgevels op de aangrenzende percelen af. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwingsclusters aan de Taalstraat die overwegend een aaneengesloten bebouwing op de rooilijn laten zien.

Verder voorziet het bebouwingsvoorstel in een kleinschalig bebouwingscluster op het achtererf. Dit bebouwingscluster sluit, qua maat en situering, uitstekend aan op de bestaande bebouwing, aan het doodlopende straatje tussen de percelen Taalstraat 92 en 100. Tevens is de bebouwingsdichtheid laag, gelet op de oppervlakte van de locatie.

In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan, alsmede in het uitwerkingsplan, zal hieraan invulling worden gegeven op basis van de gestelde uitwerkingsregels.

Ad 4°.

De volledige tekst van referentiebeelden volgens de Welstandsnota 2011 luidt:

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing zijn het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit en de historische ontwikkeling afleesbaar.
- De bebouwing en de stedenbouw worden behandeld vanuit de toegekende monumentale status van beschermd dorpsgezicht.
- Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten zijn steeds aan de straat situeren.

Het bebouwingsvoorstel op bladzijde 57, inclusief de kleinschalige bebouwingscluster op het achtererf, voldoet aan deze referentiebeelden. Het bebouwingsvoorstel op bladzijde 57 betreft overigens een mogelijke ontwikkeling voor het perceel Taalstraat 78-82. Echter nogmaals wordt benadrukt dat het bebouwingsvoorstel op pagina 57 van de toelichting is bedoeld als stedenbouwkundige schets van een nieuw plan. Het is als het ware een richtlijn. Ad 5° en 6°.

Op basis van de gegevens neergelegd in Natuurgegevens Provincie 189 3-2004, blijkt dat er in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied geen vegetatietypen van de 1^e kartering, vegetatietypen van de 2^e kartering, beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn. Daarnaast zijn de ontwikkelingslocaties niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermingswaardig gebied.

Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de uitvoering van werkzaamheden. Een nader natuurwaardenonderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

De mogelijke beïnvloeding van bouwactiviteiten op de grondwaterstand is beoordeeld door het waterschap, in het kader van de watertoets en heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen. Tevens zal hieraan bij de uiteindelijke uitwerking nadere invulling worden gegeven.

De relatie met grondwateronttrekking in de omgeving evenmin aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Het Jeroen Boschziekenhuis ligt op circa tien kilometer afstand van de locatie.



Ad 7°.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan De Gent, in juni 1995, was op het perceel Taalstraat 78-82 een woninginrichtingbedrijf gevestigd. In de plaats van de parkeerplaatsen bij dit bedrijf, komen parkeerplaatsen bij de nieuw te bouwen woningen. Niet kan worden aangetoond, dat door de wisseling van functies een verkeersonveilige situatie ontstaat. Dat het college van B en W streeft naar reductie van het aantal verkeersongevallen, staat hier los van.

Het vereiste aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie is afhankelijk van het concrete uitwerkingsplan voor de locatie en de toetsing aan de Parkeernota van de gemeente Vught. Dit aspect is tevens aandachtspunt bij de uiteindelijke uitwerking van de locatie.

Ad 8°.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht bij een bestemming Wonen uit te werken niet tot vastleggen van een bebouwingspercentage in het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan behoren wel uitwerkingsregels te worden opgenomen, waarvoor het college van B en W verwijst naar artikel 23.3 van de regels van het bestemmingsplan.

Ad 9°.

Op de verbeelding is aangegeven dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 in niet meer dan twee bouwlagen mag worden gebouwd.

In de regels in verband met Beschermd Dorpsgezicht wordt van dit principe slechts afgeweken bij percelen, waarop blijkens de aanduiding op de verbeelding maximaal één bouwlaag is toegestaan.

Ad a.

De gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Er is nog geen concreet bouwvoorstel voor de locatie Taalstraat 78-82.

Ad b.

In artikel 19.1 wordt aangegeven waarvoor de voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd. Op de locatie Taalstraat 78-82 komt de functieaanduiding "Water" niet voor.

De beantwoording van de gestelde vragen d.d. 13 en 16 april 2011 is in de reactie op deze inspraakreactie meegenomen.

31. **Inspraakreactie van de heer mr. I.J.J.M. Roorda, Smit & De Hart Advocaten, Helvoirtseweg 1, postbus 315, 5260 AH Vught, namens**
- **de heer A.R. Jansz en mevrouw M.R.J. Ruwiel, Taalstraat 74b, 5261 BG Vught;**
- **de heer en mevrouw G.H.B. Broeders, Taalstraat 74c, 5261 BG Vught.**

In de hoedanigheid van gemachtigde van belanghebbenden in deze, te weten: de heer A.R. Jansz en mevrouw M.R.J. Ruwiel, alsmede de heer en mevrouw G.H.B. Broeders, maakt de heer Roorda gebruik van de gelegenheid om een inspraakreactie voor wat betreft het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. in te brengen. Het gaat daarbij met name om de voorgenomen wijze van bestemmen van de gronden aangaande het perceel Taalstraat 78-82 en nabije omgeving.

Voornemen tot wijziging bestemming Taalstraat 78-82:

Onder verwijzing naar verbeelding 1 van dat voorontwerp bestemmingsplan, gedateerd 7 april 2011, blijkt het voornemen te bestaan om de gronden van de percelen Taalstraat 78 - 82, welke gronden in het huidige van kracht zijnde bestemmingsplan: "De Gent" aan de voorzijde (straatzijde/Taalstraat) zijn bestemd tot: "Woondoeleinden" en aan de achterzijde - daar waar de percelen Taalstraat 78 - 82 grenzen aan gronden met de bestemming: "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde" - bestemd tot: "Erf - te wijzigen in de bestemming: "Wonen" - uit te werken".



De huidige bestemmingsplanregeling voor Taalstraat 78 - 82:

Binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan: "De Gent" mogen op het perceel Taalstraat 78 - 82 aan de voorzijde (Taalstraat) enkele vrijstaande dan wel enkele halfvrijstaande woningen worden gebouwd; aan de achterzijde is in het geheel geen bebouwing toegestaan. In verband met het hoge landschappelijke karakter van die gronden is bebouwing aldaar - door de gemeenteraad - uitgesloten.

Aard en functie van het betreffende gebied (locatie Taalstraat 78-82):

De locatie Taalstraat 78-82 maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan: "De Gent".

Het binnen dat bestemmingsplan begrepen gebied is gelegen aan de noordzijde van de Oude Kom van Vught.

De begrenzing van het plan wordt bepaald door de Taalstraat aan de westzijde, Rijksweg 65 aan de noordzijde en Rijksweg 2 aan de oostzijde. De zuidelijke begrenzing valt samen met het Maurickplein.

Behalve de bebouwing aan de oostzijde van de Taalstraat, de noordzijde van het Maurickplein en langs de Grote en Kleine Gent, is ook de bebouwing van het landgoed Sophia's Burg, alsmede de onbebouwde kernrandzone in het plan betrokken (zie desgewenst pagina 2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan: "De Gent").

Achtergrond totstandkoming bestemmingsplan De Gent:

De achtergrond om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor onderhavig gebied vloeit voort uit een herwaardering van de architectonische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied van de Gent.

Citaat uit de plantoelichting op pagina - 3 - van het bestemmingsplan "De Gent":

AANLEIDING TOT HET PLAN

De behoefte aan een nieuw bestemmingsplan vloeit voort uit een herwaardering van de architectonische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied van De Gent, in samenhang met het landgoed Sophia's Burg.

Hieraan liggen mede ten grondslag:

- a. de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht bij raadsbesluit van 11 mei 1989;*
- b. de aanwezigheid van 3 rijksmonumenten;*
- c. de aanwezigheid van 12 gemeentemonumenten en 2 beeldbepalende panden.*

Van betekenis voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het kernrandgebied zijn met name het restant van een oude Dommeldijk, sloten en boombeplanting. De zaken zijn tezamen met de aanwezige bebouwing bepalend voor het aanzien van Vught vanaf Rijksweg 2.

Van architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde binnen de bebouwingsstrook langs de Taalstraat is vooral de bebouwing die onderdeel uitmaakt van reeds in 1832 bestaande bebouwingsclusters. De vaststelling van een beschermend bestemmingsplan is een logisch vervolg op de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht. Door middel van een dergelijk bestemmingsplan is het mogelijk "stedenbouwkundige welstand" te bedrijven met betrekking tot de bescherming van het uiterlijk van panden.

Aanwijzing beschermd dorpsgezicht:

Het betrokken gebied valt voorts nog onder de zogeheten *Aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht*, zie desgewenst tekening met nummer 86 - S-19.

Die aanwijzing is geëffectueerd bij raadsbesluit van 11 mei 1989.

Gelet op het vorenstaande, te weten:

- . het ter plaats vigerende bestemmingsplan: "De Gent";



- de daarin opgenomen Planbeschrijving (beschrijving in hoofdlijnen) in artikel 5;
- de specifieke planvoorschriften voor de grond aan de Taalstraat 78-82;
- de plantoelichting van het bestemmingsplan "De Gent";
- de aanwijzing beschermd dorpsgezicht;
- de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarde van het gebied.

is het uit planologisch en ruimtelijk perspectief niet te rijmen dat thans sprake is van een voornemen om aan de voorzijde (Taalstraat) de bouw van 12 woningen toe te staan en aan de achterzijde - waar thans in het geheel niet gebouwd mag worden - de bouw van nog eens 15 woningen; derhalve in totaal maar liefst 27 woningen.

Achtergrond beperken van bebouwing ten noorden van De Kleine Gent:

De - planologische - achtergrond om bebouwing ten noorden van De Kleine Gent zo veel mogelijk te beperken, is onder meer vastgelegd in een van de verslagen in het kader van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan: "De Gent".

Citaat uit een van die verslagen:

"Ten noorden van de Kleine Gent is de landschappelijke waarde erg groot, ten zuiden daarvan minder door de gerealiseerde bebouwing en het stedelijke karakter van het geheel. Op grond van die kenmerken en de verschillende karakteristieken van het gebied zijn de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan geformuleerd. De historie en de feitelijke toestand hebben aan de basis gestaan van het voorliggende voorontwerp plan. De uitgangspunten zijn:

- *het versterken van het contrast tussen het noordelijk en het zuidelijk deel om daardoor een meerwaarde aan het totale gebied te geven;*
- *het aanleggen van een wandelroute via de dijk;*
- *het beperken van de indringende bebouwing binnen dit gebied (zoals b. v. bij de voormalige garage van Denisse. In het nieuwe ontwerp is hier alleen bebouwing langs de Taalstraat gedacht);*
- *handhaving en versterking van de cultuurhistorische waarde van het noordelijk deel door daar geen nieuwbouw toe te laten;*
- *voor het zuidelijke gedeelte is de mogelijkheid geschapen voor meer kleinschalige woningbouw;*
- *de aanleg van een verbindingsweg naar de Parallelweg en parkeervoorzieningen voor de bewoners van de nieuwe woningen en de huidige bewoners van de Taalstraat;*
- *de Kleine Gent wordt afgesloten voor autoverkeer vanaf de parkeerplaats van Jonkers en de ontsluiting wordt via de nieuw te ontwerpen weg naar de parallelweg neergelegd."*

Samengevat:

- alleen bebouwing aan/langs de Taalstraat;
- nadrukkelijk nastreven van handhaving en versterking van de cultuurhistorische waarde van het noordelijk deel - ten noorden van De Kleine Gent - derhalve onder meer de percelen Taalstraat 78 - 82, door daar geen nieuwbouw toe te staan.

Voornemen nieuwe bestemming: wonen - uit te werken:

Met referte aan het vigerende bestemmingsplan: "De Gent" - de daarin opgenomen uitgangspunten: waaronder de versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied ten noorden van De Kleine Gent - waaronder het gebied - de percelen - Taalstraat 78 - 82 - en de daarin opgenomen bestemmingsplanvoorschriften - nadrukkelijk tegengaan van bebouwing aan de achterzijde (Taalstraat 78 - 82) - is het leggen van een bestemming: "Wonen - uit te werken" alleen al uit planologisch en ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar en in strijd met het vereiste van een: *Goede Ruimtelijke Ordening*.

Het karakteristieke achterland - gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische



waarden - dient dan ook te worden gerespecteerd; dient dan ook te worden geconserveerd. Aan de straatzijde is de bouw - dit ter completering van de straatwand (Taalstraat) - van woningen in twee lagen met kap een alleszins realistisch en aanvaardbaar planologisch streven.

Maar zoals gezegd, voor het karakteristieke achterland, waarvoor door de gemeenteraad van Vught nadrukkelijk een stringent planologisch regime in het bestemmingsplan: "De Gent" is vastgelegd, kan en mag het toch niet zo zijn, dat daarvoor in de plaats zou treden een globale bestemming: "Wonen - uit te werken", waarbij maar liefst 27 woningen zouden zijn toegestaan? Zonder dat nota bene sprake is van randvoorwaarden! Terwijl er thans - voor wat betreft het achterland - sprake is van een uiterst waardevolle - landschappelijke en cultuurhistorische - structuur, welke door de gemeenteraad van Vught op gedegen wijze in het van kracht zijnde bestemmingsplan: "De Gent" is vastgelegd, kan en mag het toch niet zo zijn dat deze worden vervangen door een inhoudsloze bestemming met een open eind, uit hoofde van een zogeheten uitwerkingsplan, waarbij B&W vrij zijn om naar believen - zonder inmenging van de gemeenteraad - aan deze gronden een ruimtelijke invulling te geven, al dan niet op verzoek van de eigenaar van die betreffende grond?

Redenen, waarom het voornemen om ter plaatse aan de Taalstraat 78 - 82 een groot aantal woningen en/of grootschalige bebouwing toe te staan - aan de voorzijde, noch aan de achterzijde, planologisch, noch ruimtelijk aanvaardbaar is.

Belanghebbenden gaan er dan ook gelet op het vorenstaande - voornoemde feiten en omstandigheden, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang bezien - van uit dat het bij een voornemen zal blijven en dat het gemeentebestuur van Vught het eerder door de gemeenteraad van Vught vastgestelde bestemmingsplan: "De Gent" - met daarin bestemmingsplanvoorschriften ter respectering en ter conservering van het waardevolle achterland c.q. de percelen aan de Taalstraat, waaronder de nummers 78 - 82 zal respecteren.

Reactie van het college van B en W.

De heer Roorda is van mening dat bouwen op de achterzijde van het perceel Taalstraat 78-82 uit planologisch en ruimtelijk perspectief niet te rijmen is met de ligging van de ontwikkelingslocatie binnen het gebied, aangewezen tot Beschermd Dorpsgezicht, en met het geldende bestemmingsplan De Gent.

Het college van B en W deelt deze mening niet, om de volgende redenen:

- In het bebouwingsvoorstel, op bladzijde 57 van de toelichting, wordt de fijnmazige structuur van de Taalstraat gevolgd door de situering van twee bebouwingsobjecten aan de straatzijde. Deze objecten sluiten de straatwand en de kopgevels op de aangrenzende percelen af. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwingsclusters aan de Taalstraat die overwegend een aaneengesloten bebouwing op de rooilijn laten zien. Verder voorziet het bebouwingsvoorstel in een kleinschalig bebouwingscluster op het achtererf. Dit bebouwingscluster sluit, qua maat en situering, uitstekend aan op de bestaande bebouwing, aan het doodlopende straatje tussen de percelen Taalstraat 84, 88, 92 en 100.
- Het perceel Taalstraat 78-82 is inderdaad gesitueerd binnen het gebied dat door de gemeenteraad in 1989 is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde Beschermd Dorpsgezicht. Op grond van deze dubbelbestemming heeft het perceel extra bescherming.
- De doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan De Gent is opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen van dit bestemmingsplan. In het voorontwerp



bestemmingsplan Centrum Vught e.o. komt deze beschrijving in hoofdlijnen niet meer voor, omdat de inzichten over de noodzaak tot het opnemen van een beschrijving in hoofdlijnen in een bestemmingsplan gewijzigd zijn. Het nadeel van beleid in hoofdlijnen is, dat dit beleid te vaag is geformuleerd en moeilijk toetsbaar is. Om deze reden is het beleid in hoofdlijnen uit de bestemmingsplannen geschrapt. Een beschrijving in hoofdlijnen is bovendien volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 niet meer mogelijk.

De doeleindenomschrijving geldt echter onverkort voor het voorontwerp bestemmingsplan en heeft zijn vertaling gevonden in de bestemmingen Groen – Park en de dubbelbestemmingen Waarde Beschermd Dorpsgezicht en Waarde Archeologie. In de bestemmingsomschrijvingen van deze bestemmingen komt de inhoud van de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan De Gent onverkort terug.

- Bij de planuitwerking zal rekening worden gehouden met de ligging van de locatie binnen het beschermd dorpsgezicht en binnen de historische lintstructuur, alsmede met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het aangrenzende gebied.
- Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan De Gent, in juni 1995, was op het perceel Taalstraat 78-82 een woninginrichtingsbedrijf gevestigd. Door de amovering van de bebouwing van dit woninginrichtingsbedrijf, die intussen heeft plaatsgevonden, en de oprichting van een kleinschalig bebouwingscluster op het achtererf wordt een bijdrage geleverd aan de ontstening van dit gebied.

De heer Roorda is verder van mening dat binnen de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 27 woningen kunnen worden gebouwd en dat aan deze bouw geen randvoorwaarden zijn gesteld.

Het college van B en W deelt deze mening niet. Het aantal woningen dat binnen deze locatie kan worden gebouwd bedraagt echter maximaal 15. In de uitwerkingsregels (artikel 23.3.c) is bepaald dat maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd, dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de verbeelding is aangegeven. Op de verbeelding is het getal 15 aangegeven.

In de uitwerkingsregels zijn ook de overige randvoorwaarden ten aanzien van de uitwerking opgenomen. Het college verwijst hiervoor naar artikel 23.3 (uitwerkingsregels).

Conclusie: het college van B en W is van mening dat het opnemen van de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82 planologisch en ruimtelijk passend is, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel.

32. **Inspiraakreactie van de heer M. van Kampen, Taalstraat 76, 5261 BG Vught.**

De heer Van Kampen geeft het college zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Vught Centrum inzake de plannen met betrekking tot de ontwikkelingslocatie Taalstraat 78-82.

1. Diverse onafhankelijke rechters hebben de afgelopen jaren zeer duidelijke uitspraken gedaan :
Het gedeelte van het perceel met de bestemming Erf moet onbebouwd blijven.
In de huidige plannen heeft het college hier geen enkele rekening mee gehouden. In tegendeel: via dit nieuwe bestemmingsplan wordt opnieuw getracht deze uitspraken te omzeilen.
2. In deze plannen wordt afgeweken van de geadviseerde en bestaande lintbebouwing. Zie Rapport Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw van bureau Croonen
3. Ook dit plan is niet kleinschalig en druist in tegen het "groen karakter".



4. Ten aanzien van de bomen deel de heer Van Kampen het college nog het volgende mede.
De 2 markante en beeldbepalende Italiaanse populieren kunnen onmogelijk behouden blijven bij de realisatie van dit project. Welke maatregelen je ook neemt, de bomen zullen door het graafwerk in de buurt het loodje leggen.
Wie wordt daarvoor verantwoordelijk?
5. Het gebied valt onder Beschermd Dorpsgezicht
6. De heer Van Kampen verzoekt het college met de verdere uitvoering van plannen op deze locatie rekening te houden met de onveilige verkeerssituatie ter plaatse, te voldoen aan de juiste normen van geluid- en luchtkwaliteit (fijnstof), grondwater, verontreiniging) afvoer regenwater en de flora en fauna
7. Voor zover nodig dit te vermelden behoud de heer Van Kampen zich het recht voor planschade te vorderen.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1.

De arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch heeft beslist, dat het college van B en W van de gemeente Vught ten onrechte de procedure volgens artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft gevolgd, omdat de geldende bestemming Erf op het achterste deel van het perceel Taalstraat 78-82 uitvoering van een woningbouwplan onmogelijk maakt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze beslissing bevestigd. De rechtbank noch de Afdeling hebben zich uitgesproken over de gevolgde procedure en niet over het al dan niet onbebouwd laten van een deel van het perceel.

Ad 2 en 3.

In het bebouwingsvoorstel, op bladzijde 57 van de toelichting, wordt de fijnmazige structuur van de Taalstraat gevolgd door de situering van twee bebouwingsobjecten aan de straatzijde. Deze objecten sluiten de straatwand en de kopgevels op de aangrenzende percelen af. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwingsclusters aan de Taalstraat die overwegend een aaneengesloten bebouwing op de rooilijn laten zien.

Verder voorziet het bebouwingsvoorstel in een kleinschalig bebouwingscluster op het achtererf. Dit bebouwingscluster sluit, qua maat en situering, uitstekend aan op de bestaande bebouwing, aan het doodlopende straatje tussen de percelen Taalstraat 92 en 100.

Ad 4.

Bij de realisering van het bouwplan zullen maatregelen worden genomen om waardevolle bomen tijdens inrichtingsactiviteiten te beschermen. Het college van B en W gaat er niet op voorhand van uit, dat bescherming van bestaande bomen niet mogelijk is.

Ad 5.

Het perceel Taalstraat 78-82 is inderdaad gesitueerd binnen het gebied dat door de gemeenteraad in 1989 is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde Beschermd Dorpsgezicht en wordt op grond van deze dubbelbestemming extra beschermd.

Ad 6.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan De Gent, in juni 1995, was op het perceel Taalstraat 78-82 een woninginrichtingbedrijf gevestigd. In de plaats van de parkeerplaatsen bij dit bedrijf, komen parkeerplaatsen bij de nieuw te bouwen woningen. Niet kan worden aangetoond, dat door de wisseling van functies een verkeersonveilige situatie ontstaat.

Een uit te werken locatie dient inderdaad te voldoen aan de wettelijke normen van geluid, luchtkwaliteit, grondwater, hemelwater en vuilwaterafvoer en flora en fauna. In hoofdstuk 6 (Sectorale aspecten) is aangegeven dat de locatie Taalstraat 78-82 aan deze normen voldoet. Voor de uitwerking van de locatie dient het bestaande akoestische onderzoek te worden



geactualiseerd. Uit het reeds uitgevoerde akoestische onderzoek is gebleken dat voor de verdere uitwerking hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld.

Ad 7.

Voor een belanghebbende, indien die van mening is dat hij door een bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zullen lijden, bestaat het recht een beroep te doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

33. Inspraakreactie van de heren C. van Boxtel, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught, en A. van Geene, Molenrijnselaan 5008, 5262 TN Vught (mondeling).

1e.

De heer van Boxtel verbaast zich er over, dat op de verbeelding, naast zijn woning Vliertstraat 9, geen rekening is gehouden met een strook van 2 meter die vrij moet blijven van bebouwing. Op de verbeelding staat een dikke lijn aangegeven. Niet duidelijk is waar die dikke lijn voor dient.

2e.

Het pand Vliertstraat 9 heeft ooit een bedrijfsbestemming gehad. Mag het pand die bestemming niet behouden?

3e.

Hoe is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van het deelgebied Centrum West? Velen zijn daar benieuwd naar.

4e.

Tussen de heer Van Boxtel en de gemeente is ooit overleg geweest over verkoop van het pand Vliertstraat 9. Daarop is geen vervolg geweest.

5e.

De heer Van Boxtel wil graag informatie over de wijze waarop hij via zijn pc het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. kan inzien.

Reactie van het college van B en W.

Ad 1e.

De Raad van State heeft op 9 juli 2008 uitspraak gedaan over het geding inzake het bestemmingsplan Vught Centrum deelplan West.

De Raad van State heeft goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Centrumdoeleinden C" binnen een afstand van 2 meter van de zuidgevel van het pand Vliertstraat 9. Met deze beslissing is in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. rekening gehouden. De dikke lijn (bouwvlak) op de verbeelding geeft aan dat binnen deze strook grond niet mag worden gebouwd. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van het bouwvlak. Hiermee is de uitspraak van de Raad van State gerespecteerd.

Ad 2e.

De volgende overwegingen pleiten voor uitbreiding van het uitlooph gebied met de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 c.q. voor wijziging van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen van de aan deze percelen panden gegeven bestemmingen:

- De ligging van de percelen:
de percelen liggen in het verlengde van de Koestraat en de Kloosterstraat en pal tegen het kernwinkelgebied (ontwikkelingsgebied West).
- Wisseling van gebruik:



De aanleiding voor het opnemen van meerdere mogelijk functies in de bestemmingsomschrijving in Centrum 3/het aanloopgebied is de sterke wisseling van functies en de gewenste flexibiliteit vanwege de aanwezige dynamiek in het centrum van Vught. Met het leggen van de bestemming Centrum 3 wordt de planologische flexibiliteit bereikt die binnen het aanloopgebied noodzakelijk is.

Binnen de afgelopen tien jaar heeft binnen de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 regelmatig wisseling van functies plaatsgevonden.

Om deze redenen is op de verbeelding aan de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 de bestemming Centrum 3 gegeven.

Binnen de bestemming Centrum 3 zijn de volgende functies mogelijk:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - b. horeca (licht), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";
 - c. horeca (middelzwaar), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
 - d. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk"
 - e. kantoor;
 - f. dienstverlening
 - g. wonen
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Het gebruik van een perceel met de bestemming Centrum 3 voor bedrijfsdoeleinden is echter niet toegestaan.

Ad 3e.

De uitvoering van het deelgebied Centrum West heeft geen relatie met de bestemmingsprocedure inzake het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Het goedgekeurde bestemmingsplan deelgebied Centrum West is één op één in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. overgenomen.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van dit gebied een overeenkomst gesloten met Fortress-Dura Vermeer. Over het door deze ontwikkelaar ingediende plan is in hoge mate overeenstemming bereikt. Het plan is nog niet definitief en er is nog geen bouwvergunning verleend.

Informatie over dit plan is beschikbaar via de volgende website: www.vughtsehart.nl

Ad 4e.

Overleg over verkoop van grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een bestemmingsplan regelt het planologisch kader, niet de eigendomssituatie.

Ad 5°.

De betreffende informatie is bij de heer Van Boxtel thuis bezorgd.

34. Inspraakreactie van de heer M. Pijnenburg, Vliertstraat 5a, 5261 EJ Vught (schriftelijk).

De heer Pijnenburg vindt het aantal parkeerplaatsen voor het deelgebied Oost (450) aan de hoge kant. In de huidige situatie zijn er 140 parkeerplaatsen op het Ploegveld en 160 parkeerplaatsen binnen het deelgebied West. Waarom dan een verdeling van 350 parkeerplaatsen voor West en 450 parkeerplaatsen voor Oost?

Wanneer de bestaande parkeerplaatsen vervallen en het beleid volgens de Parkeernota gemeente Vught wordt toegepast, betekent dit, dat voor Centrum 3 en het aanloopgebied (Vliertstraat) geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.



Verder is het perceel Vliertstraat 9 bestemd tot Wonen. Dit moet zijn: Wonen-Detailhandel. Dit geldt eveneens voor de percelen Vliertstraat 5a en 7.

In het centrum bestaat een wisselwerking van Detailhandel-Kantoor enz. Waarom niet in het aanloopgebied Vliertstraat?

Tijdens de uitvoering van de bouw zijn geen parkeerplaatsen gereserveerd voor de gemeenteambtenaren en het bouwpersoneel, zodat voor de winkel van de heer Pijnenburg een parkeerprobleem ontstaat. Betaald parkeren gaat ten koste van de omzet van zijn dierspecialzaak, die al meer dan 20 jaar op het adres Vliertstraat 5a is gevestigd en dan door ondoordacht parkeerbeleid ten onder gaat.

De heer Pijnenburg verzoekt om herziening van het bestemmingsplan.

Punt 1. Parkeerplaatsen toewijzen voor bestaande detailhandel in de deelgebieden West en Oost. Mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande parkeerplaatsen.

Punt 2. Bescherming voor bestaande detailhandel (specialzaken). Door wering van 2^e zaken op het inwoneraantal (25.000).

Punt 3. Wisselwerking van Detailhandel, Kantoor en Dienstverlening. Ook in het aanloopgebied.

De heer Pijnenburg verzoekt om een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking.

Reactie van het college van B en W.

Parkeren:

De waarborg voor het parkeren, in verband met ontwikkelingen in het centrum, bestaat in het toepassen van de Parkeernota gemeente Vught. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. In de parkeernota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor diverse voorzieningen. Bij elk concreet plan zal een parkeerbalans moeten worden aangeleverd.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is overwegend een beheersplan. Het bestemmingsplan maakt daarnaast ontwikkelingen mogelijk. Hoe die ontwikkelingen zullen verlopen is nu niet exact aan te geven. Het college van B en W wil niet anticiperen op *mogelijke* ontwikkelingen maar per ontwikkeling eisen aan het parkeren stellen, gebaseerd op de parkeernota.

In de bestemmingsplannen deelgebied Oost en deelgebied West is reeds in de noodzakelijke parkeervoorzieningen voorzien.

Bestemming Vliertstraat 1 tot en met 9.

De bestemming van de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 is gewijzigd in de bestemming Centrum 3. Voor een toelichting op deze wijziging van de bestemming: zie de reactie ad 2^e op de inspraakreactie van de heren C. van Boxtel en A. van Geene (nummer 33).

Parkeerplaatsen voor de gemeenteambtenaren en het bouwpersoneel tijdens de bouw.

Voor het parkeren ten behoeve van gemeenteambtenaren en medewerkers van de bouwwereld tijdens de uitvoering van de deelgebieden Oost en West zal te zijner tijd een passende praktische oplossing worden gezocht. Deze zal uiteraard van tijdelijke aard zijn.

Betaald parkeren.

Van betaald parkeren is in het centrum van Vught op dit moment geen sprake. In deze situatie treedt pas verandering zodra de gemeenteraad daartoe beslist. Discussie over betaald parkeren binnen het kerncentrumgebied is voorlopig niet aan de orde.

Verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

- toewijzing parkeerplaatsen voor bestaande detailhandel: zie boven (uitbreiding voor Centrum 3 en aanloopgebied; via een bestemmingsplan kunnen geen parkeerplaatsen worden toegewezen;
- bescherming bestaande detailhandel door wering 2^e zaken op inwoneraantal (25.000): bestaande detailhandel wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd;



- de gemeente voert geen structuurpolitiek in verband met detailhandel; de gemeente staat dynamiek in het centrum voor;
- wisselwerking van Detailhandel, Kantoor en Dienstverlening: zie reactie ad Bestemming Vliertstraat 1 tot en met 9 (nummer 33);

Verzoek om een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking.

De heer Pijnenburg heeft een inspraakreactie ingebracht. De reactie van het college van B en W hierop is geen beschikking die voor bezwaar en beroep vatbaar is.

Tegen het hierna volgende ontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. kan de heer Pijnenburg, binnen de termijn van terinzagelegging, een zienswijze inbrengen.

Derhalve is het niet mogelijk om op voorhand, om procedurele redenen bezwaar te maken, onder voorbehoud van alle rechten, tegen het voorontwerp bestemmingsplan, tot nader overleg mogelijk een andere beslissing oplevert.

35. Inspraakreactie van mr. K.W.H. Albert, Bogaerts & Groenen, Postbus 127, 5289 AC Boxtel, namens Endevoets & Van Orsouw BV, Rietwaard 32, 5236 WC 's-Hertogenbosch (schriftelijk).

Namens de eigenaar, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Endevoets & Van Orsouw B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan de Rietwaard 32, treedt als gemachtigde op: de heer mr. K.W.H. Albert, Parkweg 12, postbus 127, 5280 AC Boxtel.

De heer Albert brengt het volgende naar voren:

1. De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Vliertstraat 3 en 3a te Vught dat eigendom is van Endevoets & Van Orsouw B.V.
2. Genoemde onroerende zaak wordt door de eigenaar verhuurd aan kapperszaak "Meer".
Volgens de verbeelding (blad 2) is aan het perceel de bestemming "dienstverlening" gegeven.
Volgens artikel 9.1 van de concept regels zijn de betreffende gronden bestemd voor:
 - a. Het verrichten van diensten aan of ten behoeve van het publiek;
 - b. Wonen en de daarbij behorende voorziening.

De exploitatie van een kapperszaak valt binnen deze bestemming. Boven de kapperszaak is een appartement gelegen dat door de eigenaar verhuurd wordt. Ook dat valt binnen de bestemming "wonen". Volgens artikel 9.6.1 van de concept regels kan het college van B en W de bestemming "dienstverlening" wijzigen in de bestemming "wonen" mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. De inspraakreactie van de eigenaar is op deze wijzigingsbevoegdheid gericht.

De eigenaar hecht aan gebruik van de bestemming dienstverlening nu en in de toekomst en wil er voor pleiten dat van de wijzigingsbevoegdheid alleen gebruik gemaakt wordt op verzoek van de eigenaar van het pand. De eigenaar verzoekt het college van B en W het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen. Inmiddels heeft het college op de gemeentelijke website bekendgemaakt dat er onjuiste informatie rond zou gaan in Vught. Daarin wordt bevestigd dat van de wijzigingsbevoegdheid niet automatisch gebruik gemaakt gaat worden. *"Van de bevoegdheid wordt alleen gebruik gemaakt als de eigenaar van het betreffende perceel daar om vraagt"*. De eigenaar verzoekt het college van B en W dat in de bestemmingsplanvoorschriften op te nemen.



3. Op de betreffende pagina staat ook vermeld dat in het in procedure zijnde bestemmingsplan bestaande bedrijven geheel overeenkomstig het huidige gebruik bestemd worden. In dat verband merkt de eigenaar het volgende op. De kapperszaak is pas ongeveer anderhalf jaar in het pand gevestigd. Daarvoor werd het pand gebruikt als shoarmazaak en daarvoor was het pand in gebruik als café. Met andere woorden, ter plaatse is ook altijd een horecabedrijf geëxploiteerd. De eigenaar wenst die mogelijkheid open te houden voor het pand en verzoekt het college dan ook om aan het pand naast de bestemming "dienstverlening" de bestemming "horecabedrijf" te geven.

Reactie van het college van B en W.

Ad 2.

Zie reactie van het college van B en W op de inspraakreacties van de heer J. Hofmeester en mevrouw M. Jue (nummers 24a en 24b, ad Wijziging van de bestemming).

Conclusies:

- bestaande functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- bestaande functies blijven ook bij overdracht van een perceel of pand behouden;
- op initiatief van de eigenaar van het betreffende perceel kan deze functie worden gewijzigd; het college van B en W heeft de bevoegdheid om aan deze wijziging mee te werken.

Aan het verzoek van de heer Albert om in de regels op te nemen, dat van de wijzigingsbevoegdheid alleen gebruik zal worden gemaakt als de eigenaar van het betreffende perceel daar om vraagt, komt het college van B en W niet tegemoet, om de volgende redenen:

- een dergelijke regel dient geen enkel planologisch c.q. ruimtelijk doel en hoort daarom in de planregels niet thuis;
- uit de Algemene wet bestuursrecht vloeit voort dat een aanvrager tevens belanghebbende dient te zijn, zulks op straffe van niet-ontvankelijkheid; deze regeling biedt in deze voldoende waarborg.

Ad 3.

De bestemming van de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 is gewijzigd in de bestemming Centrum 3. Voor een toelichting op deze wijziging van de bestemming: zie de reactie ad 2^e op de inspraakreactie van de heren C. van Boxtel en A. van Geene (nummer 33).

Aan het verzoek van de heer Albert om de voormalige horecafunctie op het perceel Vliertstraat 3 en 3a te behouden, komt het college van B en W niet tegemoet, om de volgende redenen:

- volgens het horecabeleid van de gemeente Vught is de horeca geconcentreerd aan de noordzijde van het Marktveld; hier is het concentratiegebied horeca aan de noordkant van het Marktveld, tussen de Taalstraat en de Torenstraat voorzien, waar nieuwvestiging van lichte en middelzware horeca rechtstreeks is toegestaan;
- in het aanloopgebied is de bestaande horeca vastgelegd door middel van een nadere aanduiding; ter plaatse is de gevestigde horeca toegestaan; uitwisseling van licht naar middelzwaar en omgekeerd is niet mogelijk;
- nieuwvestiging van lichte horeca is uitsluitend mogelijk door middel van ontheffing onder voorwaarden;
- binnen deelgebied West en deelgebied Oost is op basis van de vigerende bestemmingsplannen geen onderscheid gemaakt in de soort horeca.

Conclusie: horeca bij wijze van recht is binnen de bestemming Centrum 3 niet mogelijk. Nieuwvestiging van lichte horeca is uitsluitend mogelijk door middel van ontheffing onder voorwaarden.



36. **Inspraakreactie van mevrouw M. Knüwer-Janssen (Bien Connue Woninginrichting), Vlietstraat 7, 5261 EJ Vught, mede namens:**

- de heer E. de Jong, Vlietstraat 1, 5261 EJ Vught (de s'Limmerik);
- de heer L.J.M. Endevoets, Vlietstraat 3A, 5261 EJ Vught (Endevoets/van Orsouw BV);
- de heer C. Pijnenburg, Vlietstraat 5, 5261 EJ Vught (Discus)
- de heer en mevrouw Van Boxel, Vlietstraat 9, 5261 EJ Vught

De indieners van deze inspraakreactie hebben bezwaar tegen het veranderen van de gebruiksbestemming van hun panden in het nieuwe bestemmingsplan centrum Vught e.o. (toelichting blz. 107-108)

Het betreft:

Vlietstraat 1 de s'Limmerik Op dit pand zit een Horeca bestemming; deze wil het college van B en W veranderen in Wonen en Dienstverlening.

Vlietstraat 3 Endevoets/Van Orsouw BV : Op dit pand zit een Horeca bestemming; deze wil het college van B en W veranderen in een Bestemming Wonen

Vlietstraat 5a Discus Vught : Op dit pand zit een Detailhandels bestemming; deze

Wil het college van B en W veranderen in Wonen en Dienstverlening

Vlietstraat 7 Bien Connue Woninginrichting : Op dit pand zit een Detailhandels Bestemming; deze wil het college van B en W veranderen in Wonen en Dienstverlening.

Vlietstraat 9 Dhr en Mevrouw van Boxel : Op dit pand zit een Detailhandels bestemming; deze wil het college van B en W veranderen in Wonen.

Motivatie van hun bezwaar:

Het betreft hier van oudsher een winkelstraat in het centrum van Vught. Sinds jaar en dag (de meesten vanaf de bouw in 1928) zijn deze panden in gebruik met deze bestemming. De gemeente wil op deze manier hun straat niet meer als winkelstraat bij het centrum laten horen, terwijl de gemeente hen steeds vertelde dat zij toch echt bij het centrum horen. Het centrumplan mag van bezwaarmakers best van de grond komen, maar niet door hen weg te vagen.

Het veranderen van de bestemming heeft voor hen allen financiële consequenties. De vierkante meterprijs bij verkoop van hun pand, ligt bij de door het college genoemde bestemmingen beduidend lager in de markt, dan bij de huidige bestemming.

Dit betekent dat het college van B en W willens en wetens snijdt in het pensioen van ondergetekenden.

Zij kunnen zich niet verenigen met het voornemen van het college en verzoeken het college dan ook te beslissen:

- de situatie ongewijzigd te laten, alle geldende bestemmingen op de panden blijven van kracht;
- bestemmingen toe te voegen aan de huidige bestemmingen; bijvoorbeeld Vlietstraat 7 Detailhandel, Wonen en Dienstverlening.

Reactie van het college van B en W.

Correctie naar aanleiding van de inspraakreactie:

De eigenaren en bewoners van de panden Vlietstraat 3 en 3a1 tot en met 9 geven geen correcte informatie over het huidige gebruik van de percelen.

- Vlietstraat 3 en 3a: dit perceel heeft geen horecabestemming; de huidige functie is dienstverlening;
- Vlietstraat 9: dit perceel heeft geen bestemming detailhandel; de huidige functie is wonen.



Naar aanleiding van het verzoek van betrokkenen om toevoeging van bestemmingen aan de huidige bestemmingen:

De bestemming van de percelen Vliertstraat 1 tot en met 9 is gewijzigd in de bestemming Centrum 3. Voor een toelichting op deze wijziging van de bestemming: zie de reactie ad 2^e op de inspraakreactie van de heren C. van Boxtel en A. van Geene (nummer 33).

Binnen de bestemming Centrum 3 zijn de volgende functies mogelijk:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - b. horeca (licht), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";
 - c. horeca (middelzwaar), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
 - d. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk"
 - e. kantoor;
 - f. dienstverlening
 - g. wonen
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Financiële consequenties van veranderen van de bestemming:

Het leggen van een bestemming wordt bepaald door het bestaande toegestane planologische gebruik, de bescherming van planologische belangen en de gewenste flexibiliteit. De bestemming wordt niet bepaald door de wens om een zo hoog mogelijke verkoopprijs van de grond te bereiken.

37. Inspraakreactie van de heer P. van Hout (JCB Onderzoek en Advies), de Wan 16, 5386 EJ Geffen en de heer T. Korthals, Helvoirtseweg 4-6, 5261 CE Vught (mondeling).

De heer Korthals heeft een woning op het adres Helvoirtseweg 4 en houdt kantoor op het adres Helvoirtseweg 6. Op de verbeelding ontbreken de huisnummers.

Het pand Helvoirtseweg 6 is op dit moment in gebruik als woning. Volgens het geldende bestemmingsplan Helvoirtseweg heeft het betreffende perceel de bestemming Gemengde doeleinden.

De heren Van Hout en Korthals vragen naar de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Met name zijn zij geïnteresseerd in de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijf te vestigen. Andere opties zijn: dienstverlening of beroep aan huis.

Reactie van het college van B en W.

De panden Helvoirtseweg 4-6 hebben volgens het geldende bestemmingsplan Helvoirtseweg de bestemming Gemengde doeleinden. Aan de regels in verband met deze bestemming hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant echter goedkeuring onthouden.

In het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is aan de panden Helvoirtseweg 4-6 de bestemming Wonen gegeven, met de functieaanduiding Kantoor. Omdat het pand Helvoirtseweg 6 in zijn geheel als kantoor wordt gebruikt, zal aan dit pand in het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. de bestemming Kantoor worden gegeven.

Tevens zullen de huisnummers 4 en 6 op de verbeelding worden opgenomen.

Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie leidend is.

Een woonfunctie kan niet worden gewijzigd in een dienstverlenings- of bedrijfsfunctie. Wel zijn er binnen de bestemming Wonen de volgende mogelijkheden:



- gebruik van gronden en opstallen als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte, onder de voorwaarden genoemd onder artikel 20.5.3 van de regels van het bestemmingsplan;
- gebruik voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, onder de voorwaarden genoemd onder artikel 20.6.1 van de regels van het bestemmingsplan; dit gebruik kan slechts worden toegestaan via afwijking van de gebruiksregels bij een omgevingsvergunning; de bedrijfsactiviteiten dienen uitsluitend te betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

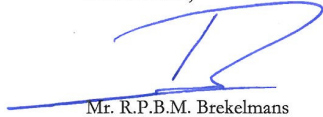


Het college van B en W besluit:

1. het Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. vast te stellen en het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Vught e.o. aan te passen in overeenstemming met de in dit verslag genoemde reacties;
2. aan de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met terinzagelegging van het aangepaste bestemmingsplan Centrum Vught e.o. als ontwerp bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 november 2011.

Mij bekend,
De secretaris,



Mr. R.P.B.M. Brekelmans



9.5 Vaststelling

p.m.



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: overzicht vigerende bestemmingsplannen

1. Plan in Onderdelen, vaststelling: december 1953, goedkeuring februari 1955.
2. Plan in Onderdelen, 3^e wijziging, Marktveld, vaststelling augustus 1957, goedkeuring juli 1958.
3. Plan in Onderdelen, 4^e wijziging, Zionsburg, vaststelling februari 1958, goedkeuring september 1958.
4. Plan in Onderdelen, 6^e wijziging, Reeburg, vaststelling juni 1960, goedkeuring september 1960.
5. Plan in Onderdelen, 10^e wijziging, omgeving Heikantstraat, vaststelling november 1962, goedkeuring september 1963.
6. Bestemmingsplan Zonneheuvel Zuid, vaststelling januari 1975, goedkeuring november 1975.
7. Bestemmingsplan Marktveld 1973, vaststelling december 1974, goedkeuring november 1975.
8. Bestemmingsplan Omgeving Rozenstraat, vaststelling september 1976, goedkeuring maart 1977.
Overruled door bestemmingsplan Rozenstraat e.o., met uitzondering van parkeerplaats hoek Vliertstraat/Rozenstraat.
9. Bestemmingsplan Stationstraat e.o., vaststelling augustus 1977, goedkeuring mei 1978.
10. Bestemmingplan Zonneheuvel, vaststelling februari 1980, goedkeuring maart 1981.
11. Bestemmingsplan Nieuwstraat e.o., vaststelling mei 1980, goedkeuring december 1980.
12. Bestemmingsplan Torenstraat, vaststelling maart 1981, goedkeuring mei 1982.
13. Bestemmingsplan Rozenstraat e.o., vaststelling maart 1981, goedkeuring mei 1982.
K.B. juni 1985 (nummer 80).
Goedkeuring onthouden aan parkeerterrein hoek Vliertstraat/Rozenstraat.
14. Bestemmingsplan Helvoirtseweg, vaststelling juni 1982, goedkeuring augustus 1983.
Plankaart: gedeeltelijk goedkeuring aan onthouden. Voorschriften: gedeeltelijk goedkeuring aan onthouden, o.a. Gemengde doeleinden.
15. Bestemmingsplan Huize Elisabeth e.o., vaststelling juni 1982, goedkeuring augustus 1983.
KB januari 1985 (nummer 59). Goedkeuring onthouden aan perceel Villa Leeuwenburg aan de Kapellaan/Ploegstraat.
Het pand Kloosterstraat 3/5 is via toepassing van artikel 19, lid 3 bestemd tot Detailhandel.
16. Bestemmingsplan Dorpsstraat/Kapellaan, vaststelling januari 1984, goedkeuring oktober 1984.
17. Bestemmingsplan Prins Bernhardlaan, vaststelling augustus 1986, goedkeuring maart 1987.
Voor 8 boven- en benedenwoningen.
18. Bestemmingsplan Woonwagenlocatie De Olmen, vaststelling maart 1991, goedkeuring juni 1991.



19. Bestemmingsplan St. Elisabethstraat, vaststelling april 1994, goedkeuring, augustus 1994.

Wijziging van bestemmingsplan Nieuwstraat e.o. ten behoeve van één appartementencomplex.

20. Bestemmingsplan De Gent (archief: onder Kleine en Grote Gent), vaststelling juni 1995, goedkeuring november 1995.

Goedkeuring onthouden aan twee onderdelen:

- verlengde van de woonstraat tussen de percelen Taalstraat 84 en 88 (wandelroute);
- de Taalstraat (wegens het ontbreken van een dwarsprofiel).



Bijlage 2: bouwtitels en wijzigingsbevoegdheden.

Directe Bouwtitels

Het betreft de volgende locatie:

- Taalstraat/Torenstraat: 14 woningen (directe bouwtitel).
- Zionsburg: koetshuis maximaal 2 woningen en aan Taalstraat maximaal 2 woningen (directe bouwtitel).
- Vughts Museum: maximaal 3 woningen (directe bouwtitel).

Wonen uit te werken

Het betreft de volgende locaties:

- Taalstraat 78-82: maximaal 15 woningen (wonen uit te werken).
- Tuinbouwwakschool: maximaal 40 woningen (wonen uit te werken).
- Reeburgmavo: maximaal 8 woningen (wonen uit te werken).
- Zionsburg: landgoed maximaal 4 woningen, oranjerie maximaal 1 woning (wonen uit te werken).

Wijzigingsgebied

Het betreft de volgende locaties:

- Tussen Helvoirtseweg 41 en Koestraat: één woning (wijzigingsgebied).

Wijzigingsbevoegdheden

Het betreft de volgende locaties:

Van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'

- Kerkstraat 38 (handel in bouwmaterialen).
- Koestraat 14 (schildersbedrijf).
- Schoolstraat 2 (garagebedrijf).
- Secr. Van Rooijstraat 7-11 (lastechniek).
- Stationsstraat 33A (kermisexploitatie).
- Taalstraat 171 (geluidsinstallaties).
- Vliertstraat 24A (interieurbouw).
- Vliertstraat 63 (bouwbedrijf/elektro).

Van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Dienstverlening'

- Dr. Hillenlaan 9.
- Helvoirtseweg 2.
- Helvoirtseweg 16.
- Helvoirtseweg 32.
- Helvoirtseweg 38-40.
- Helvoirtseweg 42-44.
- Helvoirtseweg 52.
- Kerkstraat 1-3.
- Koestraat 35.



- Koestraat 39.
- Kloosterstraat 1-3.
- St. Elisabethstraat 23-25.
- St. Elisabethstraat 46-48.
- St. Elisabethstraat 84-86.
- Taalstraat 127.
- Taalstraat 130.
- Vlasmeersestraat 86.
- Vliertstraat 5a.
- Vliertstraat 7.

Van de bestemming 'Dienstverlening' naar de bestemming 'Wonen'

- Helvoirtseweg 50.
- Kapellaan 38-40.
- Stationsstraat 20.
- Ploegveld 3.
- Ploegveld 9.
- St. Elisabethstraat 50-52.
- Taalstraat 129.
- Vliertstraat 3.

Van de bestemming 'Horeca' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Dienstverlening'

- Helvoirtseweg 12.
- Helvoirtseweg 14.
- Koestraat 54.
- Koestraat 3.
- Taalstraat 173.
- Vlasmeersestraat 1-3.
- Vlasmeersestraat 97.
- Vliertstraat 1.

Van de bestemming 'Kantoor' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Dienstverlening'

- Dorpsstraat 1.
- Glorieuxlaan 2.
- Kleine Gent 9.
- Helvoirtseweg 1.
- Helvoirtseweg 3.
- Helvoirtseweg 9.
- Helvoirtseweg 41 (alleen L 2781).
- Kapellaan 2 t/m 10.
- Kerkstraat 175/Stationsstraat 5-6.
- Kerkstraat 76.
- Maurickplein 1.
- Spoorlaan 2.



- Stationsstraat 28-29.
- Taalstraat 84.
- Vlasmeersestraat 38





Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing Taalstraat/Torenstraat





RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
TAALSTRAAT/TORENSTRAAT

RUIMTE

Afdeling	RUIMTE
Behandeld door	de heer J. van Engelen
Datum	30 januari 2012
Status	definitief

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
2	Planvoornemen	
2.1	Inleiding	9
2.2	Het planvoornemen	9
2.3	Gebiedsbeschrijving	10
2.4	Projectbeschrijving	11
2.5	Bezonning	16
2.6	Privacy aangrenzende woningen	17
2.7	Duurzaamheid	18
3	Waterhuishoudkundige aspecten	
3.1	Watertoets	27
3.2	Waterplan	27
3.3	Invloed van het planvoornemen	27
3.4	Waterhuishoudkundige situatie	28
3.5	Riolering	29

Bijlage 1: Bezonningsschema



Taalstraat
Torenstraat
A2
Schoolstraat
Dorpsstraat
Marktveld
Grote Gent

Torenstraat

Torenstraat

A2

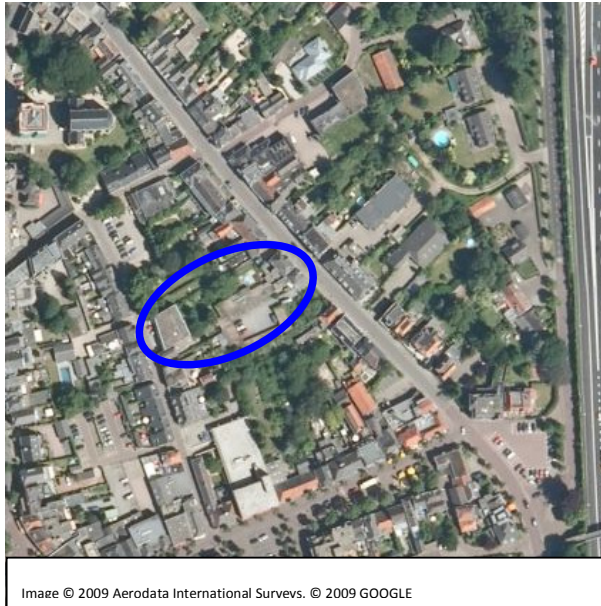
Schoolstraat

Dorpsstraat

Marktveld

Grote Gent

1 Inleiding



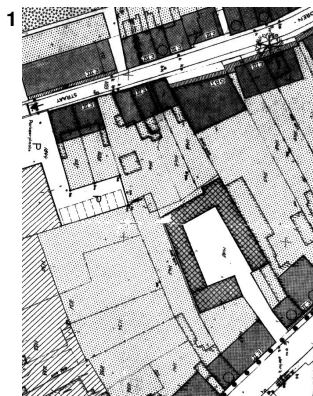
1.1 Aanleiding

Op een aantal percelen tussen de Taalstraat en de Torenstraat ligt de voormalige Broeders locatie. De gemeente heeft deze percelen een aantal jaren terug in eigendom verworven. Besloten is om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw.

Voor de locatie heeft de gemeente Vught in 2007 een Programma Van Eisen (PVE) opgesteld. In dit PVE zijn randvoorwaarden en eisen opgenomen, die de stedenbouwkundige kaders vormen om de voormalige Broeders locatie opnieuw in te richten. Vervolgens is de ontwikkeling en realisatie van het project gegund aan woningcorporatie Huis en Erf uit Schijndel. Zij hebben het programma van de gemeente verder uitgewerkt tot een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Dit plan voorziet in 14 sociale huurwoningen, bestaande uit 8 grondgebonden woningen en 6 appartementen.

Het voornemen is om het plan op de locatie Taalstraat Torenstraat planologisch mogelijk te maken door het als ontwikkellocatie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Deze ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, vormt de ruimtelijke verantwoording van het geheel. Voor de milieuaspecten, juridische opzet, haalbaarheid en procedurele aspecten ten





aanzien van dit planvoornemen, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Vught. Het vormt een koppeling tussen de Taalstraat en de Torenstraat. Vanuit de historie is de Taalstraat een oude hoofdweg en van oudsher een belangrijke verkeersroutes in het centrum van Vught. De Torenstraat is een woonstraat zonder doorgaande functie. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van diverse bestaande woningen. Via zowel de Taalstraat als de Torenstraat is in zuidelijke richting het Marktveld, onderdeel van het centrum, eenvoudig en snel te bereiken. Via de Taalstraat is de Grote Gent te bereiken welke in verbinding staat met de N65, de rijksweg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch, en de A2.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vught sectie L met de nummers 1147 (gedeeltelijk), 1488 en 1487.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Torenstraat eo.', dat door de raad is vastgesteld d.d. 26 maart 1981.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Gemengde bebouwing I' (ter plaatse van de privé tuinen en erven) en 'Eengezinshuizen II' (ter plaatse van de stallingruimten).

De ontwikkeling van het planvoornemen op de huidige bestemmingen is niet toegestaan. Door middel van het nieuwe bestemmingsplan Centrum Vught e.o. wordt de ontwikkeling direct mogelijk gemaakt door een positieve bestemming. Onderdeel daarvan zijn regels en een verbeelding, die het planvoornemen in kaderen. De vigerende bestemmingen worden vervangen door 'Wonen'.

1 uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



2 Planvoornemen



2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen voor de locatie Taalstraat - Torenstraat beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume, de gebruikersfunctie en de ontsluiting van deze ontwikkeling.

2.2 Het planvoornemen

Op het terrein, gelegen tussen de Taalstraat en de Torenstraat, wordt een herinrichtingsplan gerealiseerd met sociale woningbouw. De nieuw te bouwen woningen worden verdeeld over twee categorieën: grondgebonden patiowoningen en appartementen. Er worden 6 sociale huurappartementen gerealiseerd in één appartementengebouw aan de Taalstraat. Dit gebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. De 8 grondgebonden patiowoningen liggen hierachter, in twee geschakelde rijen aan de grenzen van het plangebied. Deze woningen bestaan uit 1 bouwlaag waarbij het merendeel van de woningen deels is afgedekt met een lessenaarskap. De overige wijze van afdekken van de woningen geschiedt met een plat dak.

1 luchtfoto plangebied met daarin:

Rood, het te slopen oude bedrijfsgebouw

Blauw, de te slopen garage boxen

2 vormgeving toekomstige bebouwing binnenterrein

3 vormgeving toekomstige bebouwing binnenterrein





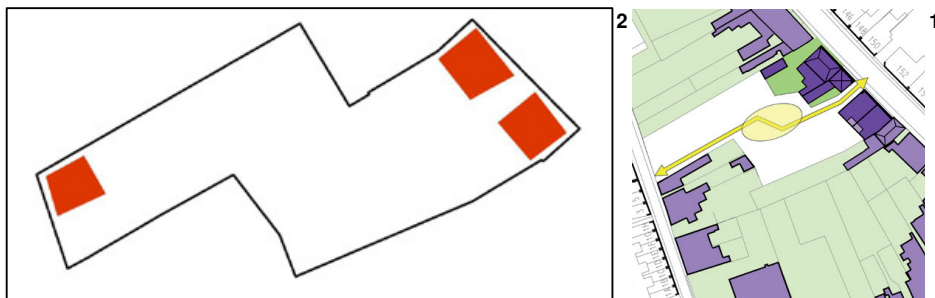
De locatie wordt ontsloten vanuit zowel de Taalstraat als de Torenstraat. Centraal gelegen in het plan wordt een nieuwe openbare ruimte gerealiseerd met een groene uitstraling. Dit deel krijgt primair een verblijfs-functie waarin enkel voetgangers zijn toegestaan (m.u.v. toegang voor hulpdiensten). Daardoor zal er geen doorgaand autoverkeer mogelijk zijn tussen de Taalstraat en de Torenstraat, hetgeen de woon- en verblijfsfunctie van het planvoornemen

2.3 Gebiedsbeschrijving

Voorheen was op het plangebied het installatiebedrijf Broeders gevestigd. Momenteel is binnen het plangebied sprake van een leegstaand kantoorgebouw en garageboxen met parkeerplaatsen. In de omgeving is een parkeergelegenheid aanwezig (hoek Torenstraat / Schoolstraat). Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het centrum van Vught. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies te vinden, zoals wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid. In de directe omgeving zijn verscheidene monumentale panden en oude wegenstructuren gelegen die de historie van dit gebied afleesbaar maken.

- 1 **bebouwing Taalstraat**
- 2 **parkeerplaats hoek Torenstraat / Schoolstraat**
- 3 **bebouwing Taalstraat**
- 4 **historische centrum kaart met daarin:**
blauw: beschermd dorpsgezicht;
stippellijn: bebouwingsgrens historische centrum;
bruin: monumenten





Vrijwel alle bebouwing aan de Taalstraat en Torenstraat is aaneengesloten en heeft een historisch karakter. De bouwhoogten zijn zeer gedifferentieerd, evenals de hoogte van de bouwlagen, kapvormen, materiaal gebruik, enzovoorts. De omgeving van de Taalstraat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gehele plangebied valt overigens binnen de bebouwingsgrens van het historische centrum.

In tegenstelling tot de Taalstraat, die een belangrijke schakel is in de bereikbaarheid van het centrum, heeft de Torenstraat een smal profiel met enkel bestemmingsverkeer. De gemotoriseerde verkeersstroom is in deze straat beperkt tot eenrichtingsverkeer in zuidelijke richting naar het centrum van Vught.

2.4 Projectbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

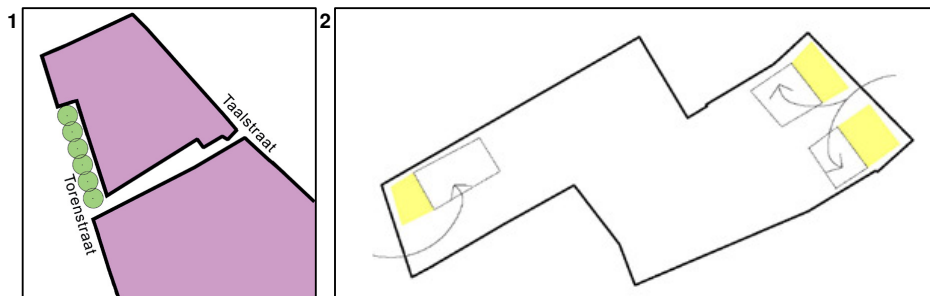
Het uiteindelijke (bouw)plan van woningcorporatie Huis & Erf vormt de basis en het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp vormt de ruimtelijke onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur voor het nieuwe bouwplan is tot stand gekomen door te kijken naar de ruimte van het plangebied zelf en naar de mogelijkheden ervan. Hieruit is bepaald dat een interne ontsluiting noodzakelijk is, gezien het gewenste bouwprogramma op de locatie. De vorm van het terrein, de situering in de bestaande ruimtelijke structuur en de typologie van de omringende bebouwing maakt het toevoegen van een verbinding tussen de Taalstraat en de Torenstraat in combinatie met een binnengebied de beste optie.

- 1 ligging van de entrees
- 2 toevoeging van de steeg





Het nieuw te realiseren appartementen complex en de bestaande woning vormen de entree voor het binnengebied. Uitgangspunten bij de inrichting van het binnengebied zijn:

- daglicht toetreding;
- overgang naar de aangrenzende percelen;
- aansluiting/overgang op de Taalstraat en de Torenstraat.

Voor de bebouwing aan de Taalstraat betekent dit een bouwhoogte van 2 bouwlagen en een verdieping in de kap. Aan de zijde van de Torenstraat ligt deze hoogte een stuk lager op 1 bouwlaag met lessenaarskap. Gezien het ruimtebeslag van de binnenruimte en de wijze waarop hier tuinen en parkeergelegenheid gefaciliteerd zouden kunnen worden, is gekozen voor gezamenlijk parkeren direct bij de entrees binnen het plangebied. Het openbaar binnengebied blijft daarvoor autovrij en vervult de functie van de gezamenlijke 'tuin'. Het plangebied wordt omringd door tuinen van de omliggende woningen. Om de privacy te waarborgen zijn de woningen tegen de perceelsgrens gesitueerd. Door de blinde gevels is er geen zicht op de tuinen en fungeren deze gevels tevens als erfafscheiding.

De bestaande bomenrij aan de Torenstraat wordt ter plekke van het plangebied doorgezet (zie afbeelding 2).

- 1 **continuering bomenrij**
- 2 **parkeren uit het zicht, verscholen achter bebouwing**





Situering bebouwing

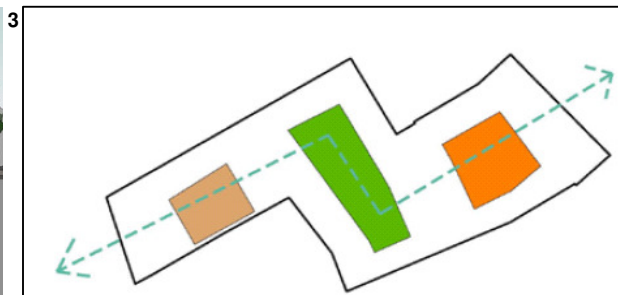
De situering van de bebouwing in het plangebied is te onderscheiden in twee typen. Als eerste wordt de bebouwing aan de Taalstraat gecomplementeerd door invulling van de bestaande 'gat' in het bebouwingslint ter plaatse. En als tweede de invulling van het binnengebied als overgang van de Taalstraat naar de Torenstraat.

De bebouwing aan de Taalstraat zal bestaan uit 6 appartementen verdeelt over 2 bouwlagen en een verdieping in de kap. Het gebouw volgt de oude rooilijn die in de Taalstraat aanwezig is. Daarmee wordt de onderbreking van de lintbebouwing op een passende wijze opgelost. Een voortuin is derhalve niet aanwezig, enkel een Delfts stoepje waar beplanting mogelijk is.

Op de binnenplaats zijn 8 grondgebonden woningen gesitueerd die met de ruggen tegen de plangrens zijn aangebouwd. Hierdoor wordt ruimte gewonnen aan de voorkant omdat een achtertuin ontbreekt. De woningen zijn een aaneenschakeling van L-vormige plattegronden die door de wijze van schakeling ervoor zorgen dat er meerdere ruimtes gevormd worden, waaraan de woningen zijn gelegen.

1 ontwerp van het plangebied, 1^o concept





- 1 ontwerp met de drie typen openbare ruimte:
links: de houten tuin
midden: de collectieve tuin
rechts: de stenen tuin
1• concept
- 2 zicht vanuit de Torenstraat
- 3 3 typen tuinen intern verbonden en de ontsluiting,
1• concept

Aan de Torenstraat is één woning gelegen welke niet georiënteerd is op de Torenstraat maar op de openbare binnenplaats. Deze nieuwe woning is gesitueerd volgens de bestaande rooilijn. Hierdoor blijft er ook in de nieuwe situatie ruimte over voor enkele parkeerplaatsen aan de Torenstraat.

Massa/dakvorm

Vanuit de omgeving gezien zijn er meerdere zaken die van belang zijn voor de uitvoering van de woning. De bebouwing aan de Taalstraat zal aansluiting moeten vinden met de omliggende bebouwing. De qua verschijningsvorm statige gevelwand van de Taalstraat wordt dan ook versterkt met het beoogde appartementencomplex aan de Taalstraat. Dit wordt bereikt doordat de bouwmasa en kapvorm ervan gelijkwaardig en vergelijkbaar zijn met de aangrenzende bebouwing in de Taalstraat. Verder wordt het appartementen complex qua architectuur, materiaal en kleur ingepast in zijn omgeving.



De grondgebonden woningen te midden van het plangebied zijn in de basis 1 woonlaag. Daar waar de L-vormige plattegrond afwijkt van de plangrens loopt een lessenaars kap op in de richting van het openbaar gebied. Door de geringe hoogte van de nieuwe woning aan de Torenstraat sluit deze goed aan op de omliggende bestaande bebouwing.

Openbare ruimte

Door de wijze van situeren van de woningen zijn er drie verschillende ruimtes gecreëerd, die samen het openbaar gebied vormen. Deze staan met elkaar in verbinding ten behoeve van een langzaamverkeer- en hulpdienstenroute. Aan de randen van de openbare ruimtes zijn de privé buitenruimtes van de woningen gelegen. De drie verschillende ruimtes zijn onderverdeeld in een houten tuin (met houten vlonder), een collectieve groen tuin en een stenen tuin. De scheiding tussen de openbare tuinen en de privé tuinen worden door middel van hagen gemaakt.

In de directe omgeving is weinig openbaar groen aanwezig. Het groen in het gebied tussen de Taalstraat en de Torenstraat is met name te vinden in de aanwezige (privé-) binnentuinen. Deze structuur van groene binnentuinen wordt met dit plan versterkt. Doordat dit binnengebied wel openbaar wordt, krijgt het totale gebied een meer groene uitstraling. Door deze versterking van de aanwezige groenstructuur drukt het plan een positieve ruimtelijke stempel op de omgeving.

Parkeren en ontsluiten

Parkeergelegenheid voor de nieuwe woonbebouwing is voorzien binnen de openbare ruimte in het plangebied. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over drie locaties: aan de westzijde gelegen achter een nieuw te bouwen woning aan de Torenstraat en aan de oostzijde direct achter de appartementen. De parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied worden ontsloten via de Torenstraat (één richtingsverkeer) en de parkeerplaatsen in het oosten via de Taalstraat.



1

appartementen		
pp norm	wooneenheden	pp's
1,35	6	8,1
grondgebonden woningen		
pp norm	wooneenheden	pp's
1,5	8	12
totaal pp's Taalstraat-Torenstraat		21



Het planvoornemen bestaat in totaal uit 14 woningen, waardoor het aantal verkeersbewegingen zal toene-
men. De verwachte toename is dusdanig laag (ca. 84
mvt/etm, gebaseerd op 6 bewegingen per woning per
dag) dat deze goed afgewikkeld kan worden binnen
de aanwezige omliggende infrastructuur. De Taal-
straat krijgt ter hoogte van de ontsluiting een plateau
om de verkeerssnelheid te remmen en de veiligheid te
bevorderen.

Vanuit de huidige situatie worden geen openbare par-
keerplaatsen onttrokken. Voor de realisering van de
14 woningen bedraagt de parkeerbehoefte, uitgaande
van een parkeernorm van 1,35 pp/won. voor de ap-
partementen ($6 \times 1,35 = 8,1$ pp's), en 1,5 pp/won.
voor de grondgebonden woningen ($8 \times 1,5 = 12$ pp's),
in totaal 21 parkeerplaatsen. Dit is overeenkomstig de
parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de par-
keernota van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 16
februari 2006). In totaal heeft het plan 21 parkeer-
plaatsen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het
planvoornemen voldoet aan de vereiste parkeerba-
lans.

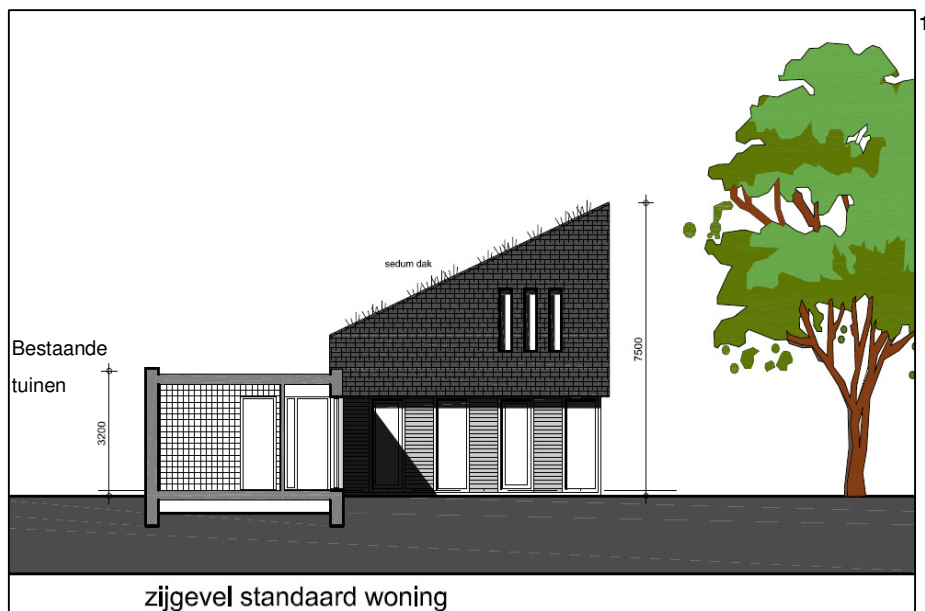
2.5 Bezonnig

Om te komen tot een goede en acceptabele inpassing
van de nieuwbouw in de omgeving, is het planvoor-
nemen getoetst op schaduwwerking aan de hand van
een 3-d model (bijlage 1: Bezonningschema).

De woningen grenzend aan de Taalstraat ondervin-
den nauwelijks tot geen toename van de schaduw-
werking van het bouwplan (appartementen) ten op-
zichte van de huidige situatie. Dit heeft te maken met
de positie, het bouwvolume en de bouwhoogte van de
nieuw te bouwen appartementen. De maatvoering
hiervan sluit aan op de huidige bouwhoogte aan de
Taalstraat, waardoor een aanzienlijke verandering van
de situatie aan de Taalstraat nauwelijks te verwachten
is. Bij de grondgebonden woningen gelegen op het
binnenterrein en grenzend aan de Torenstraat zal
geen vermindering van de bezonnig optreden. Dit
komt door de bouwhoogte van 1 laag en dat de lesse-
naardaken oplopen naar het binnenterrein van het
plangebied.

- 1 parkeernorm tabel
- 2 uitsnede bezonnings-
schema. volledig bezon-
ningsschema zie bijlage 1





2.6 Privacy aangrenzende woningen

Het beperken van de privacyaantasting is bij nieuwbouw in bestaande woongebieden een belangrijk aandachtspunt. Dit betekent dat er bij de architectonische uitwerking extra aandacht moet zijn voor de projectie van ramen, gebruiksruidten en buitenruimten. Privacy van alle bewoners (bestaande en nieuwe) moet zoveel mogelijk gewaarborgd worden.

Wat betreft de appartementen is getracht om de huidige privacy voor de omwonenden zoveel mogelijk te beschermen. Het resultaat hiervan is dat de zuidkant van de appartementen niet worden gebruikt voor de 'leefzijde', waaronder keuken en woonkamer, waar de meeste tijd wordt doorgebracht, maar voor slaapkamers, badkamers en logistieke ruimte. De inkijk in de tuinen is beperkt gezien de afstand en de situering van slaap- en badkamers aan deze zijde van het woongebouw. Ook zijn er aan de achterzijde geen balkons geplaatst die de privacy aan kunnen tasten van de huidige bewoners. Op deze manieren is getracht de privacy van de woningen aan de achterzijde van het woongebouw zoveel mogelijk te beschermen.

1 doorsnede noord-zuid
plangebied en bestaande
tuinen



Gezien de hoogte, raamplaatsing en situering van de grondgebonden woningen blijft de privacy voor de omwonenden gehandhaafd. De woningen hebben een lessenaarskap, welke naar het binnenterrein gericht zijn. Hierdoor wordt de privacy gewaarborgd, omdat inkijsmogelijkheden naar de omliggende tuinen geblokkeerd is. Tevens is het zo dat het zicht, dat vanuit de extra bouwlaag ontstaat, onderbroken wordt door bestaande bebouwing, bomen en struikgewas.

Het planvoornemen heeft derhalve voldoende maatregelen en oplossingen in zich om de privacy van omwonenden te waarborgen.

2.7 Duurzaamheid

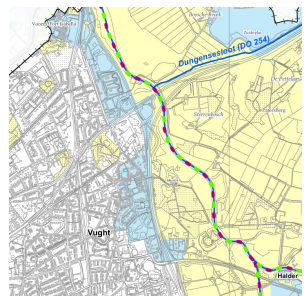
De gemeente Vught streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De grondgebonden woningen worden voorzien van een sedemdak. Daarnaast wordt het gebruik van duurzame materialen nagestreefd



3 Waterhuishoudkundige aspecten

3.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap de Dommel. Het planvoornemen heeft geen aanleiding gegeven voor opmerkingen van de zijde van het Waterschap de Dommel



3.2 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 het planvoornemen geldt dat alleen het eerste punt relevant is.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd. Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits en andere waterbesparende voorzieningen.

3.3 Invloed van het planvoornemen

Het plan gaat uit van de realisering van 6 appartementen en 8 grondgebondenwoningen met bijbehorende privé en openbare tuinen en parkeerplaatsen.

Kijkend naar het huidige gebruik en het planvoornemen, wordt uitgegaan van eenzelfde situatie qua oppervlak aan verharding binnen het plangebied. Het hemelwater wordt voor deze locatie op een zo duurzame en effectieve mogelijke wijze verwerkt. Een gedeelte zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het resterende gedeelte, dat valt ter

1 keurkaart Waterschap De Dommel



plaatse van de grondgebonden woningen, wordt opgevangen op daken met vegetatie. De vegetatie zal het hemelwater als een spons langer vast kunnen houden waardoor er minder snel hemelwater wordt afgevoerd. Daarbij wordt het hemelwater door de vegetatie benut voor de eigen ontwikkeling.

3.4 Waterhuishoudkundige situatie

De gemeente Vught wordt aan de oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de rivier de Dommel en de beken de Broekleij en de Zandleij. De noordgrens wordt gevormd door het natuurreservaat 'De Moerputten' waaraan aan de zuidkant het Drongelenskanaal is gelegen. De zuidgrens wordt gevormd door de Broekleij en de Esschestroom en het landelijk gebied van Esch (gemeente Haaren). De gemeente Vught is gelegen in een aantal regionale stroomgebieden die onder het beheer van Waterschap de Dommel vallen.

Waterschap de Dommel werkt met keurkaarten om zijn visie met betrekking tot het waterbeheer aan te geven. Het plangebied ligt binnen een attentiegebied. Voor wat betreft de begrenzing van de keurbeschermingsgebieden is uitgegaan van de GHS-natuur waaronder de natte natuurparels en een beschermingszone van 500 meter in GHS-natuur. Hier vallen waterafhankelijke gebieden onder zoals een groot aantal beekdalen. Om verwarring met het begrip GHS-natuur te voorkomen, is gekozen voor een afwijkende naamgeving en spreekt deze keur van 'keurbeschermingsgebieden'.

Voor de attentiegebieden zijn, binnen de aldus begrensde GHS-natuur, de 'natte natuurparels' geprojecteerd, waaromheen een zone van gemiddeld 500 meter is getekend. Op de keurkaarten zijn deze attentiegebieden alleen aangegeven voorzover ze niet samenvallen met de aanduiding 'keurbeschermingsgebied' waarvoor al een strikt beschermingsbeleid van toepassing is. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in de Keur de natte natuurparels niet afzonderlijk worden weergegeven. Voor zover deze beschermingszones buiten de keurbeschermingsgebieden zijn gelegen, zijn deze gebieden op de keurkaart aangeduid met de naamgeving: 'attentiegebieden'. De aanwijzing



van de gebieden heeft reeds plaatsgevonden onder de Keur 2005; deze gebieden worden in deze Keur overgenomen. Het plangebied maakt hier verder geen onderdeel van uit.

3.5 Riolering

De woningen worden aangesloten op de in de omgeving van het projectgebied reeds aanwezige gescheiden rioolstelsel.

Het schoon- en vuilwater wordt hiermee apart aangeboden.





Bijlage 1 Bezonningschema

Bezonningsplan Taalstraat - Torenstraat

