

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM VUGHT E.O.

RUIMTE

Afdeling	RUIMTE
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr W. Croonen
Datum	7 april 2011
Status	Voorontwerp



bestemmingsplan
Centrum Vught e.o.
gemeente Vught

status: voorontwerp
datum: 7 april 2011
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



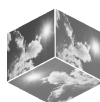
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



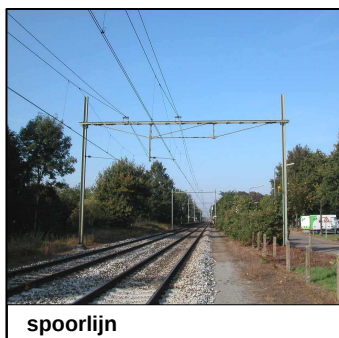
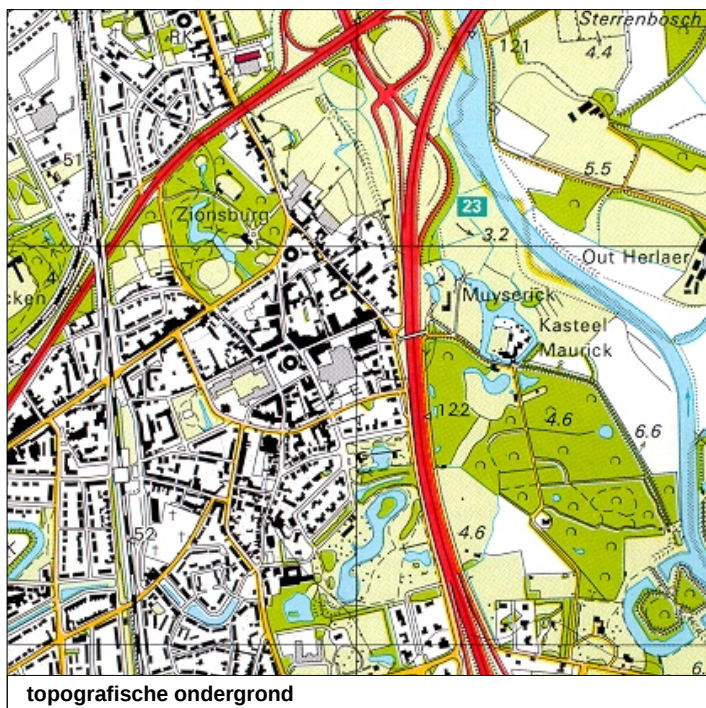
Inhoudsopgave

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.	35
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	58
5.7	Zionsburg	59
5.8	Extra beslispoint naar aanleiding van de Discussienota en uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2010-2013.	59
6	Sectorale aspecten	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Water	61
6.3	Geluid	68
6.4	Bodem	74
6.5	Lucht	77
6.6	Externe veiligheid	78
6.7	Bedrijvigheid	82
6.8	Archeologie	84
6.9	Flora en fauna	85



6.10	Overige zones	87
7	Toelichting op de regels	89
7.1	Algemeen	89
7.2	Uitgangspunten	89
7.3	Bestemmingen	93
7.4	Algemene regels	99
7.5	Overgangs- en slotregels	100
8	Haalbaarheid	101
8.1	Financiële haalbaarheid	101
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid.	102
9	Procedure	103
9.1	De te volgen procedure	103
9.2	Het overleg met diensten van Rijk en provincie	103
9.3	Uitkomsten vooroverleg	103
9.4	Inspraak	103
9.5	Vaststelling	104
	Bijlage 1: overzicht vigerende bestemmingsplannen	105
	Bijlage 2: bouwtitels en wijzigingsbevoegdheden.	107



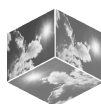


1 Inleiding

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 Grootschalige 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.

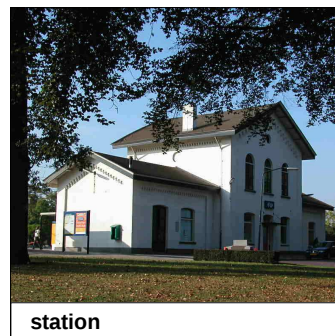




Raadhuis



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'.

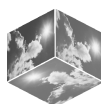
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

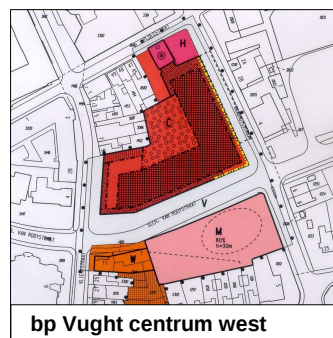
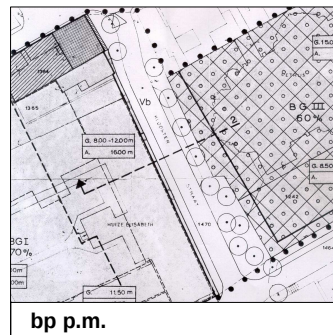
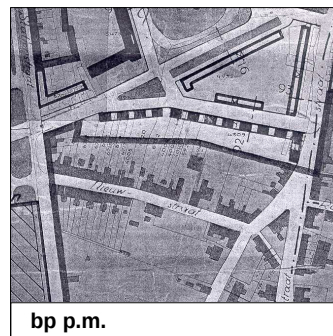
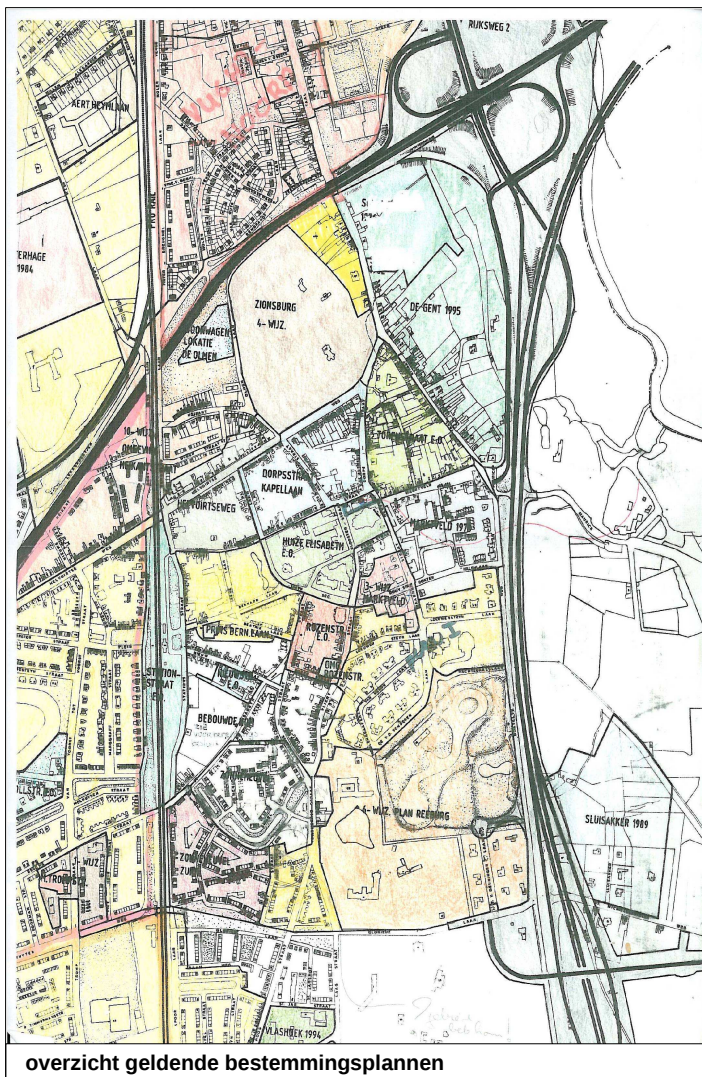
Het plangebied Centrum Vught e.o. wordt begrensd door de spoorlijn Eindhoven 's-Hertogenbosch, de rijksweg N65, de rijksweg A2 en de Glorieuxlaan.

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.





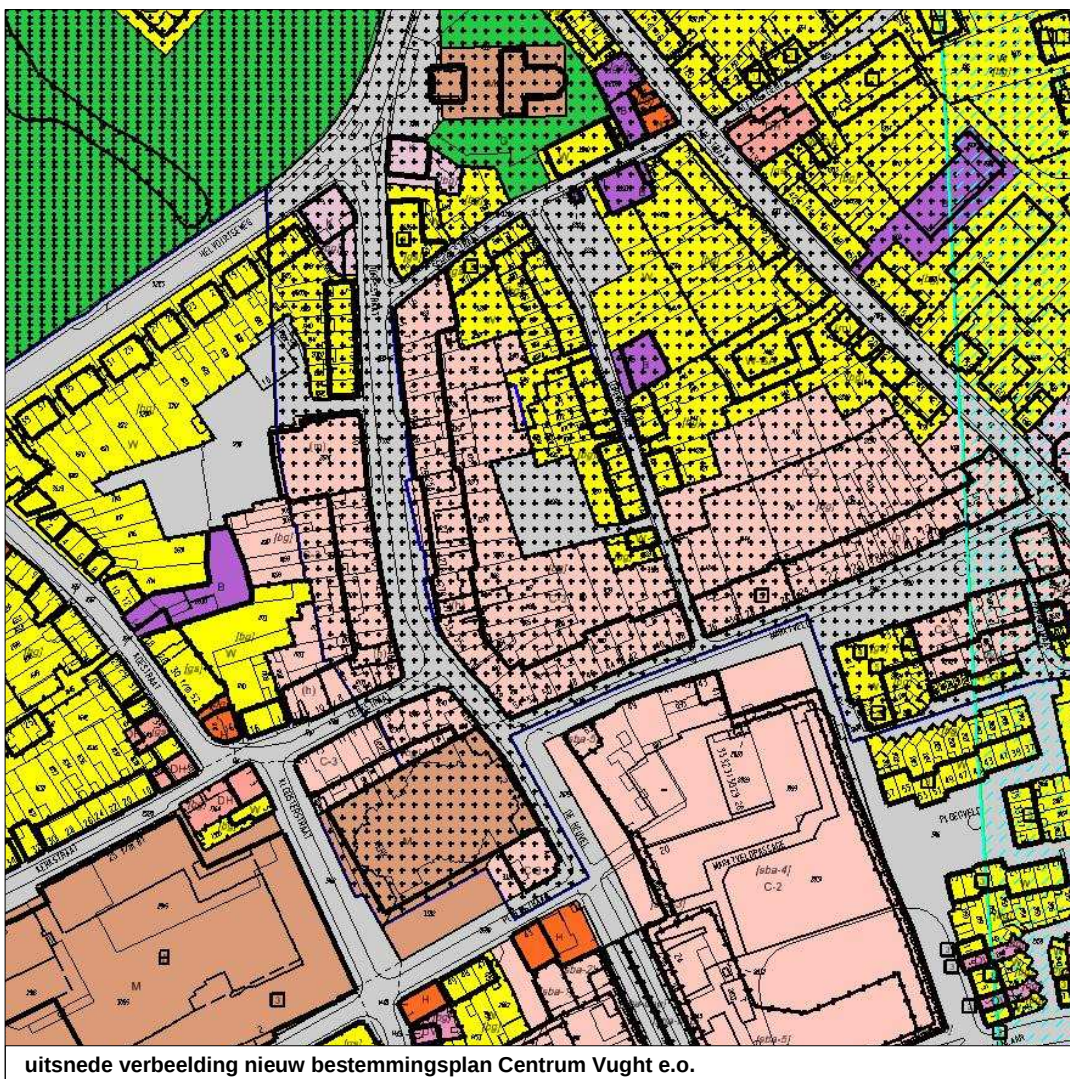


1.3 Overzicht van geldende bestemmingsplannen

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.



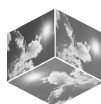


Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is het zevende in de reeks van bestemmingsplannen die in het kader van de Grootschalige Bestemmingsplanherziening voor de bebouwde kom zijn opgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen, na inwerkingtreding, rechtstreeks bouwvergunningen worden verleend en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

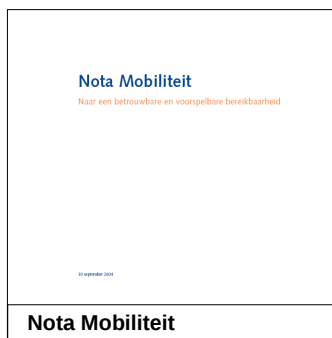
- vigerende mogelijkheden, welke gerespecteerd worden in dit bestemmingsplan
- ontwikkelingsmogelijkheden, die geregeld zijn in een ander bestemmingsplan of projectbesluit en die één op één in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. kunnen worden overgenomen, of
- ontwikkelingsmogelijkheden, die momenteel 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, rechtsge-
lijkheid 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.

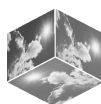
2.2.1 Nota Ruimte

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.

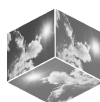
Conclusie: het bestemmingsplan Vught centrum e.o. biedt de fysieke ruimte voor verwezenlijking van de hoofdlijnen van beleid volgens het Verkeers- en Vervoersplan gemeente Vught 2009-2015. De hoofdlijnen van de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest bij de opstelling van het Verkeers- en vervoersplan.

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

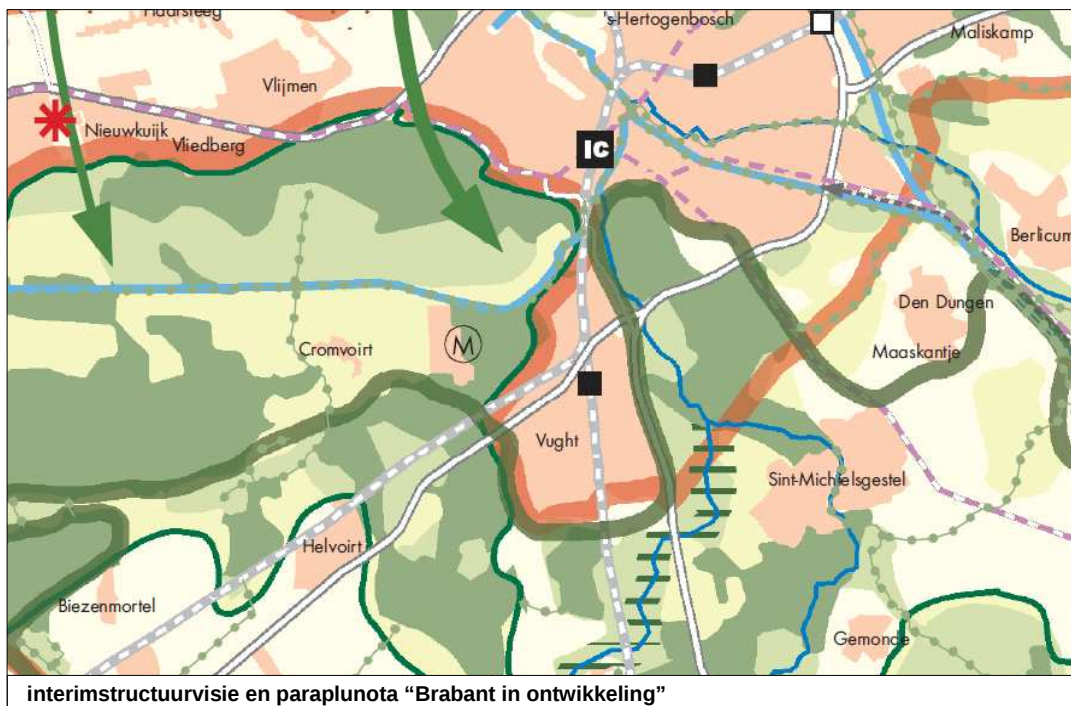
Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Malta of het Verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische 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.

Hoewel in het plangebied op basis van globale inventarisatie geen archeologische waarden of indicatieve archeologische waarden te verwachten zijn, houdt de gemeente Vught 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.





2.3 Beleidskader provincie en regio.

Op provinciaal en regionaal niveau zijn de volgende beleidsnota's van belang:

- de interimstructuurvisie en paraplunota "Brabant in ontwikkeling";
- de cultuurhistorische waardekaart;
- het uitwerkingsplan Waalboss;

2.3.1 De interimstructuurvisie en paraplunota "Brabant in Ontwikkeling"

De interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de paraplunota ruimtelijke ordening.

A. Visie, belangen en beleid

Deel A bevat de visie op provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt daarvoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

B. Sturing en uitvoering

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de provincie. Daarnaast geeft het in de Uitvoeringsagenda 2008-2009 de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid. De Uitvoeringsagenda sluit aan op de prioriteiten zoals genoemd in het Bestuursakkoord 2007-2011, Vertrouwen in Brabant.



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 uitlopmogelijkheden 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.

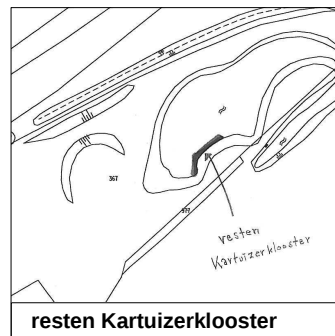
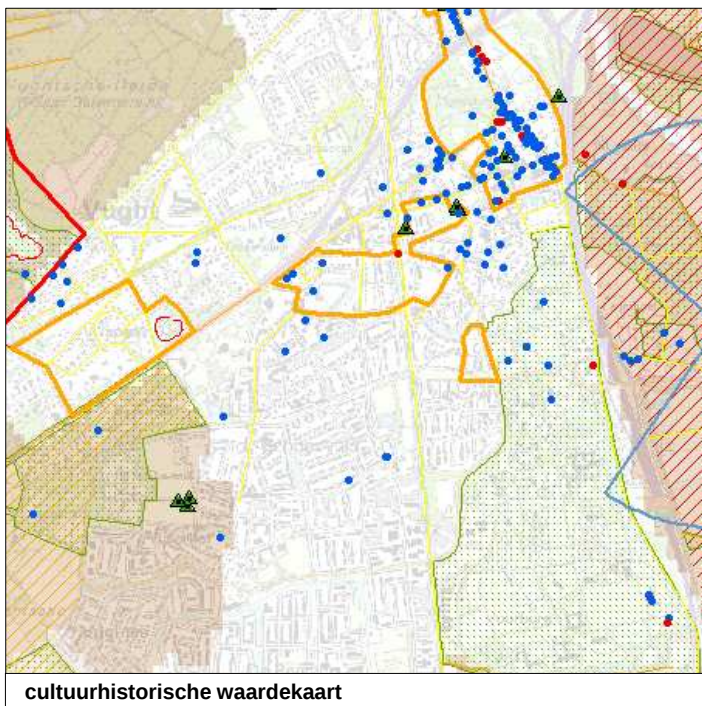
Conclusie: het plan voor ontwikkeling en beheer van het plangebied Centrum Vught e.o. past binnen het beleid van de interimstructuurvisie en de paraplunota "Brabant in ontwikkeling".

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.



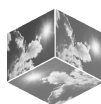


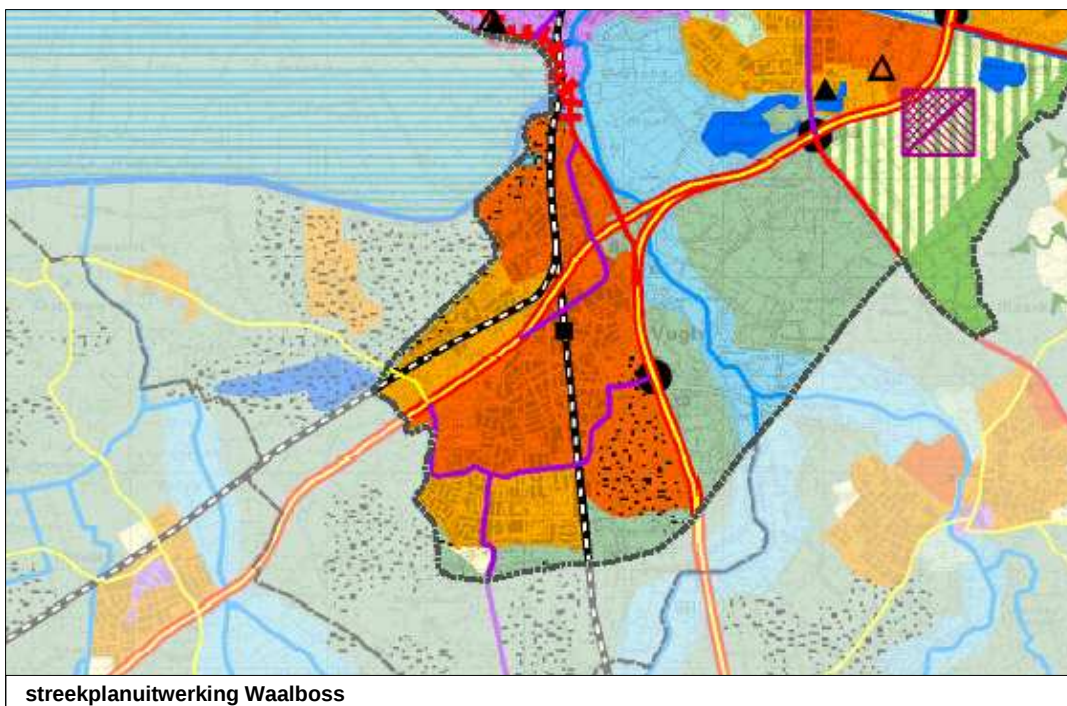
Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Binnen het plangebied, op het terrein achter de woning Taalstraat 72, bevinden zich aan de rand van een vijver de resten van de Priorij Sinte Sophie, een kartuizerklooster dat zich bevond aan de Taalstraat. In 1566 woedde de Beeldenstorm 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".





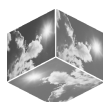
2.3.3 Streekplanuitwerking Waalboss

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.



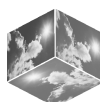
2.3.4 Woningbouwprogrammering in relatie tot de provinciale verordening Ruimte eerste fase (Waalboss)

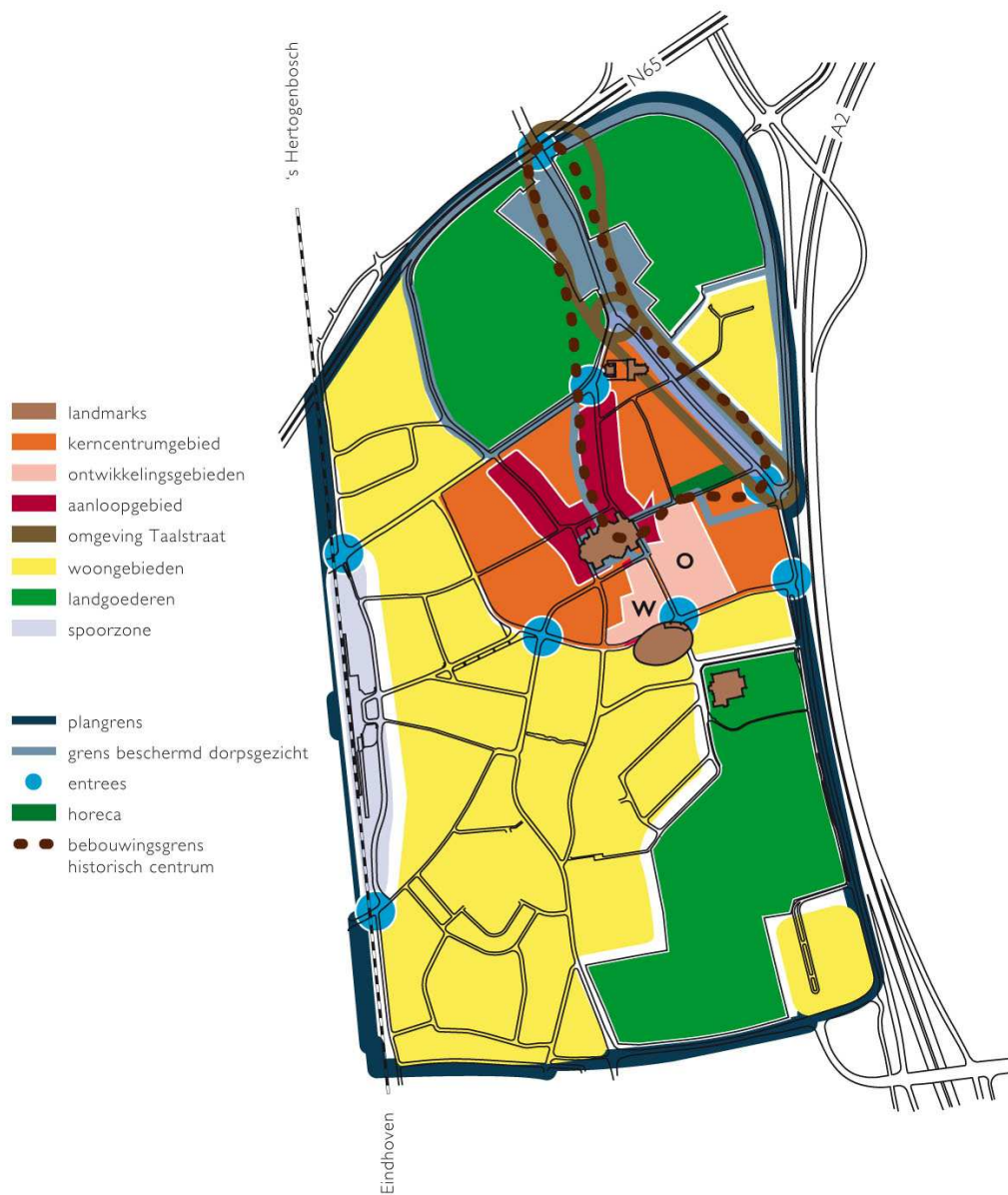
Op grond van het provinciale beleid dienen nieuw te realiseren woningen in dit bestemmingsplan te passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent). De provinciale verordening eerste fase verplicht gemeenten tot het maken van regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken 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.

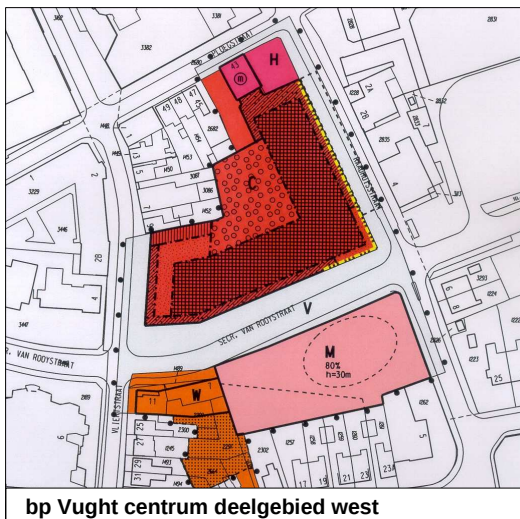
De structuurvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. Het centrum van Vught heeft historische waarde en kent een sterke wisseling van functies. Vanwege de geheel eigen dynamiek in dit plangebied is in de structuurvisie een visie vastgelegd op de stedenbouwkundige, functionele en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

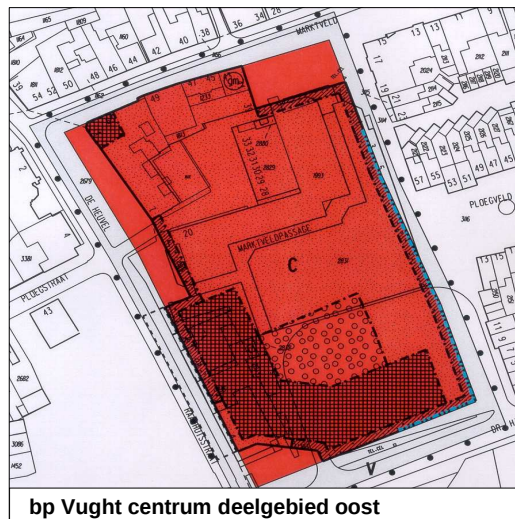
De belangrijkste uitgangspunten uit de structuurvisie zijn:

- 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

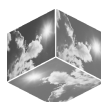
Conclusie: de Structuurvisie Centrum Vught geeft aan waar in Vught de huidige situatie wordt vastgelegd, omdat deze voldoet aan de eisen die voor een goede ruimtelijke en economische ontwikkeling wenselijk zijn (beheersgebied) en waar juist acties nodig of gewenst zijn (ontwikkelingsgebied).

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 bestaan 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 hoofdtroustructuur.

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.

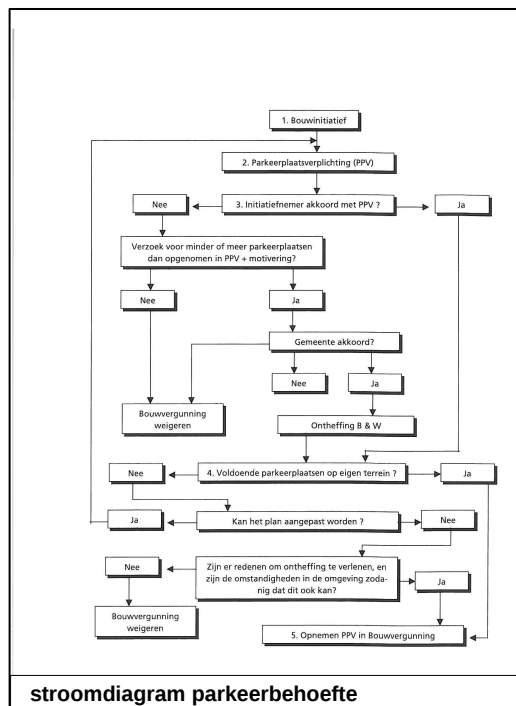




Tabel: parkeernormen

	centrum	overig	per
Woning duur ¹	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/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,5	0,9	100 m ²
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garage, laboratorium, werkplaats)	1,5	2,7	100 m ²
Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	1,1	1,8	100 m ²
Bedrijfverzamelgebouw	1,5	1,7	100 m ²

tabel parkeernormen



stroomdiagram parkeerbehoefte

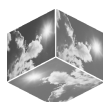
Bestaande solitaire detailhandel wordt gerespecteerd en krijgt beperkte mogelijkheden afgestemd op de fysieke situatie.

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 175 parkeerplaatsen en voor deelgebied Oost op 340 parkeerplaatsen.

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

2.4.4 Woningbouwcontingenten

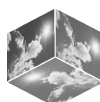
In de toelichting op het bestemmingsplan dient aan de woningbouwcontingenten aandacht te worden besteed, mede omdat aan de bestemming 'Wonen uit te werken' in de planregels de voorwaarde wordt gesteld, dat de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De gemeente Vught kiest ervoor om in 2011 met de provincie een bestuursovereenkomst aan te gaan waarin wordt vastgelegd wat het maximaal aantal te realiseren woningen is in de periode 2010-2020. In deze overeenkomst wordt tevens vastgelegd welke plannen dit betreft en voor welke locaties geen gebruik zal worden gemaakt van reeds vastgelegde harde bestemmingsplancapaciteit.

Thans (d.d. april 2011) is een conceptbestuursovereenkomst gereed die na het raadsbesluit d.d. 24 maart over het Meerjarenplan woningbouw 2011-2014 verder ingevuld en vastgesteld kan worden. De ontwikkeling van 259 woningen past binnen de kaders van deze overeenkomst.

Volgens het raadsbesluit d.d. 24 maart 2011 en de (concept)-Bestuursovereenkomst tussen de gemeente Vught en de provincie kan de gemeente Vught tot 2020 namelijk 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 Tuinbouwwak-school	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

N.B.: in de conceptbestuursovereenkomst (paragraaf 2.4.4) wordt een aantal genoemd van 261 woningen. Daarvan vallen er 2 af, omdat in het aantal woningen van de gemeentelijke locatie Taalstraat-Torenstraat 2 bestaande woningen zijn begrepen, waardoor het aantal van 261 is gewijzigd in 259 woningen.

Uitgangspunt is daarnaast dat andere verzoeken tot woningbouwontwikkeling op grond van de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden ten laste van de post "incidentele aanvragen" zoals opgenomen in de meerjarenplanning woningbouw 2011-2014.

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 uit te werken") .

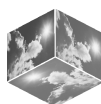




2.4.5 Beschermd dorpsgezicht

Het dorpsgezicht van Vught wordt beschermd:

- door aanwijzing van een gedeelte van het plangebied als beschermd dorpsgezicht; dit is gebeurd door de gemeenteraad op 11 mei 1989;
- door de Monumentenwet: Rijksmonumenten worden door de Monumentenwet op zichzelf in voldoende mate beschermd;
- door de Monumentenverordening Vught 2006 die door de gemeenteraad op 28 september 2006 is vastgesteld; de Monumentenverordening biedt bescherming aan gemeentelijke monumenten, gemeentelijke archeologisch waardevolle terreinen en gemeentelijke beeldbepalende objecten;
- in het bestemmingsplan centrum Vught e.o. door de dubbelbestemming Waarde-Beschermd Dorpsgezicht en/of door de dubbelbestemming Waarde Archeologie;
- door toepassing van bijzondere welstandscriteria voor het beschermd dorpsgezicht, volgens de Welstandsnota die de gemeenteraad op 10 september 2008 heeft vastgesteld.



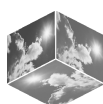


beschermd dorpsgezicht

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.

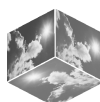
Het betreft de volgende panden:

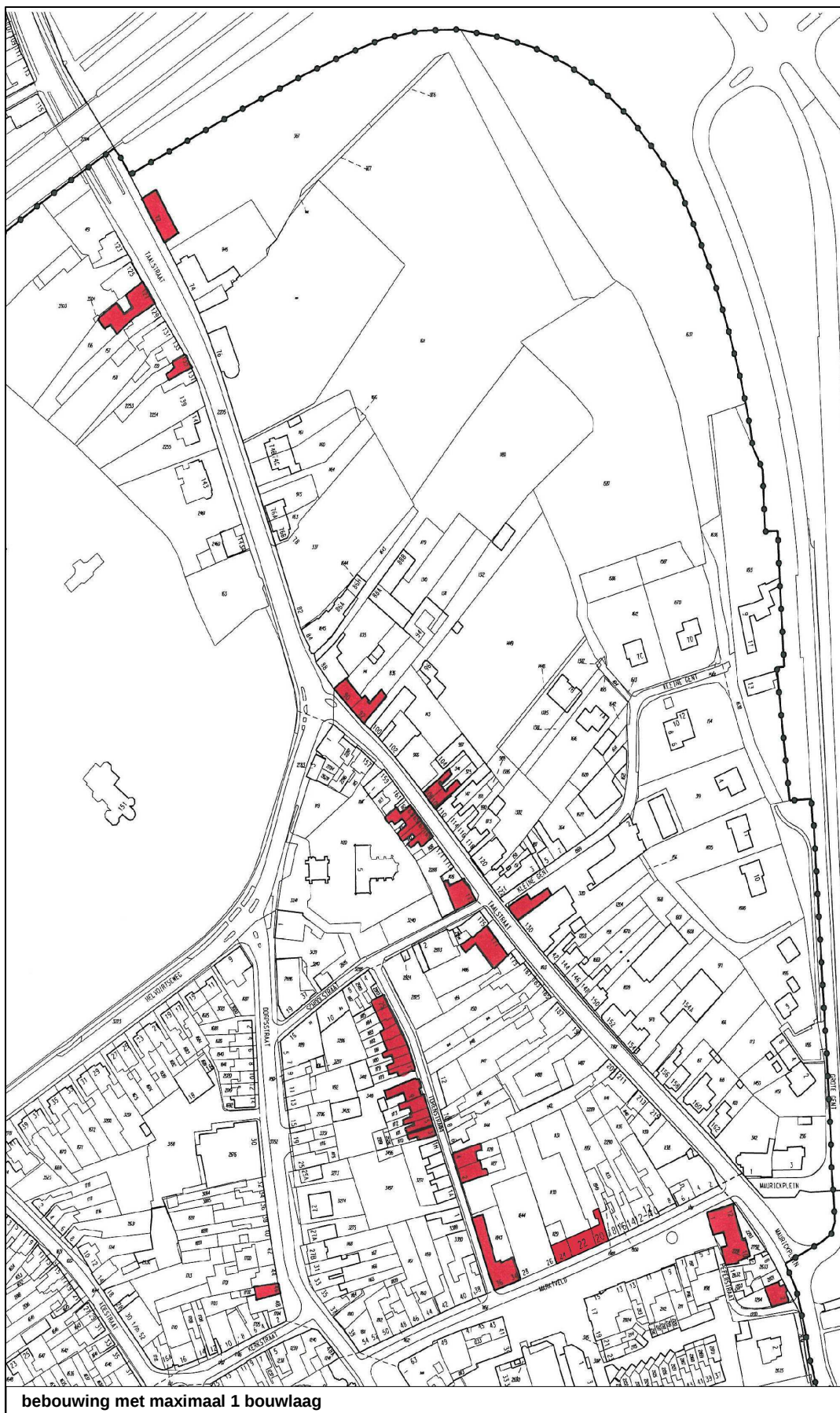
- Dorpsstraat 46 (klokkenwinkel; gemeentelijk monument).
- Marktveld 20-24.
- Marktveld 34-36 (geboortehuis Gogel; rijksmonument; verdieping in de kap).
- Maurickplein 2 (wit hoekhuis, voormalige burgermeesterwoning).
- Maurickplein 12/Marktveld 1 (beeldbepalend, witgoedhandel; verdieping in de kap).
- 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.





2.4.6. Welstandsnota

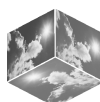
Op 10 september 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota betekende ten opzichte van de voorheen geldende welstandspraktijk een vereenvoudiging, zowel wat betreft procedure (en doorlooptijd) als de inhoud van de toets. De welstandsnota 2008 bevat een beleidskader waardoor de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

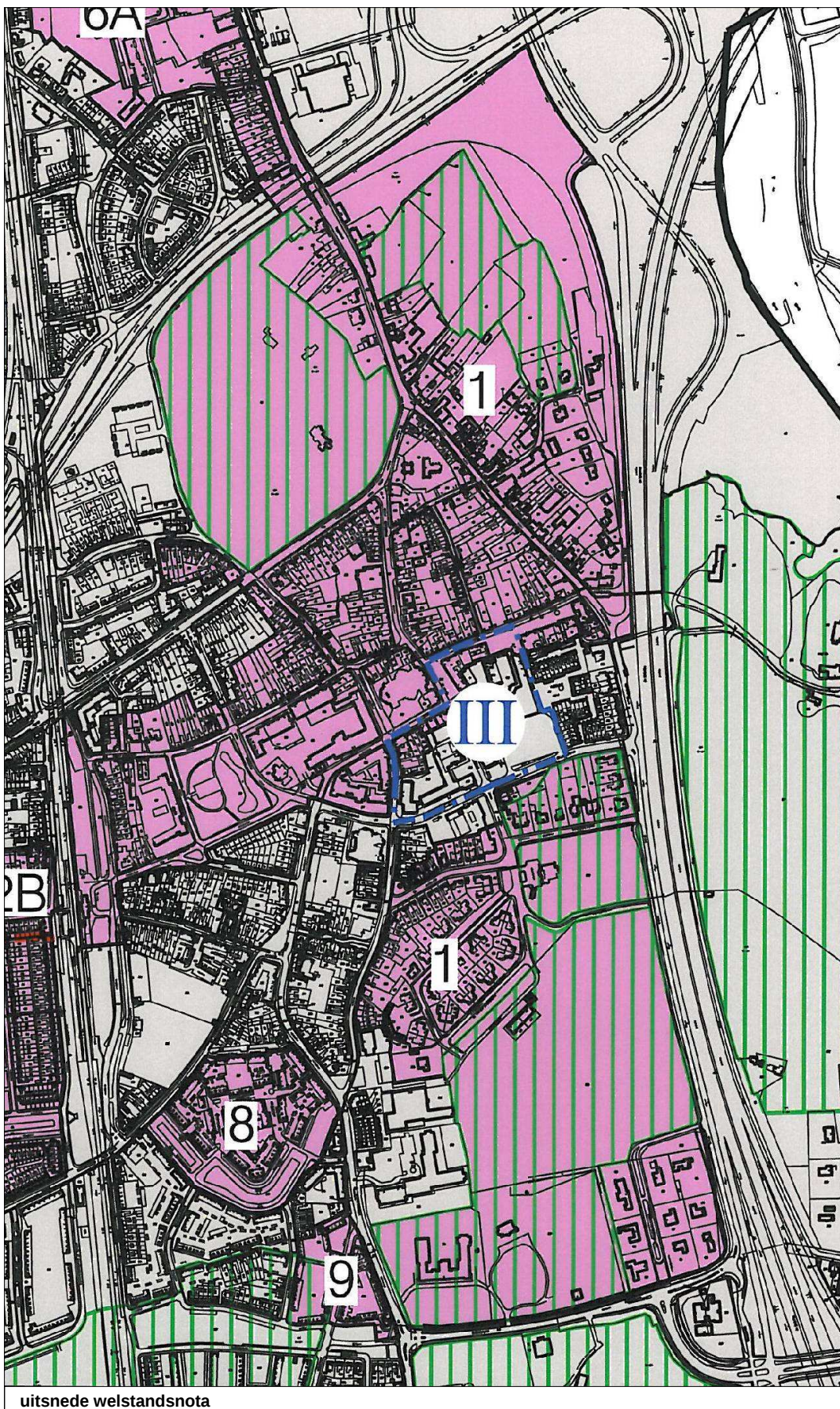
In de nota zijn echter nog 17 gebieden aangewezen waar een bijzonder welstandsniveau van kracht is, met bijzondere gebiedscriteria.

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 stijlkenmerken 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.





uitsnede welstandsnota

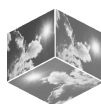




2.4.8 Nota Groen

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.

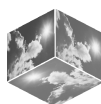
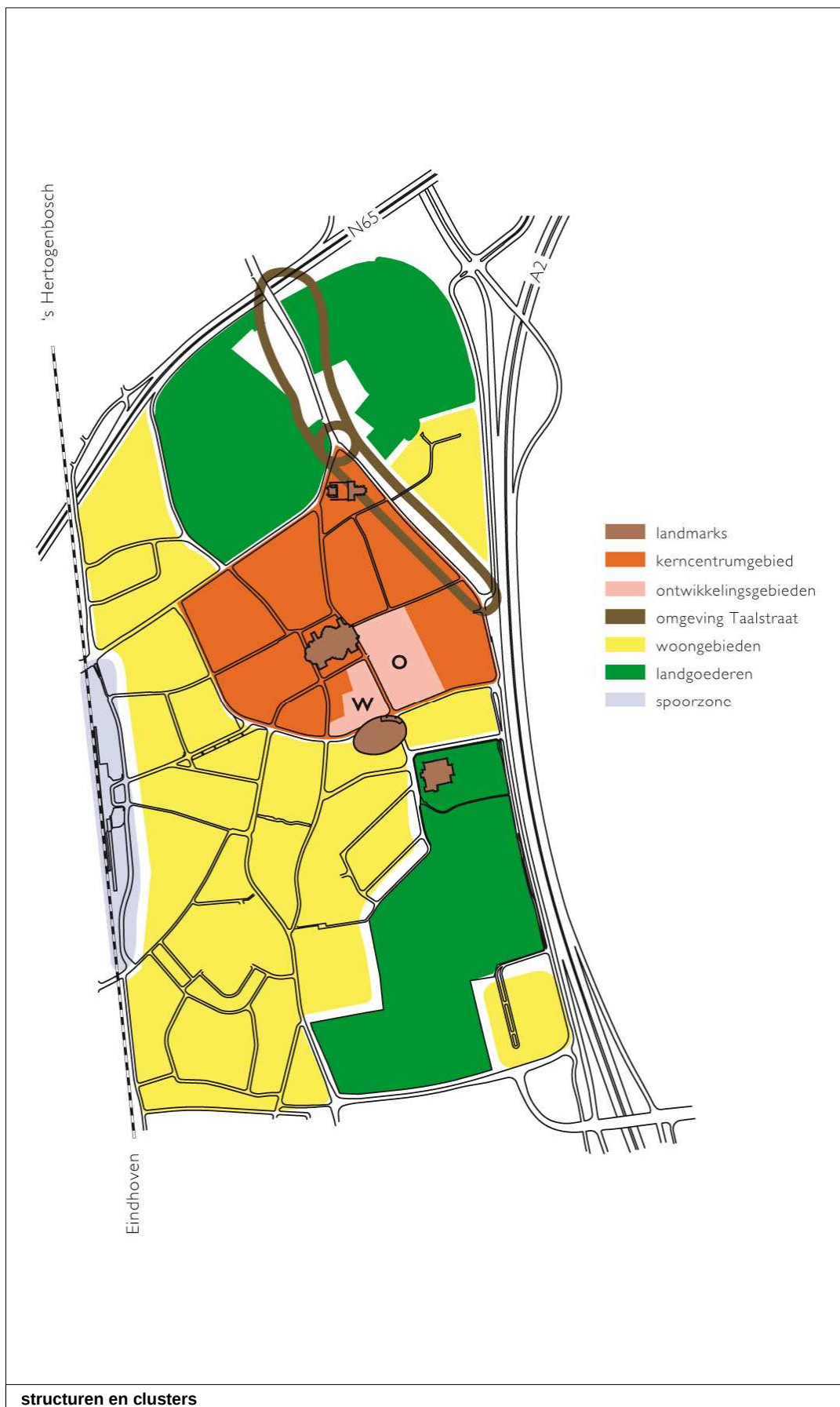
In de Structuurvisie Centrum Vught zijn voorstellen ten behoeve van verbeteringen in de inrichting van groenstructuren aangegeven. Voor de groenstructuur is het van belang groene verbindingen te realiseren tussen het centrumgebied, de spoorzone en de landgoederen. Deze verbindingen zijn opgenomen op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







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

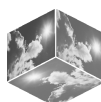
Zoals in de structuurvisie aangegeven onderscheiden we binnen het plangebied Centrum Vught e.o. een aantal clusters. Clusters zijn ruimtelijke en functionele eenheden die bepalend zijn voor de identiteit van Vught. De te onderscheiden clusters zijn: het kerncentrumgebied, de omgeving van de Taalstraat,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

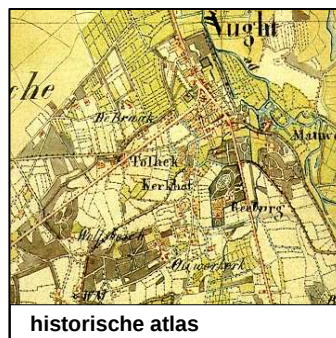
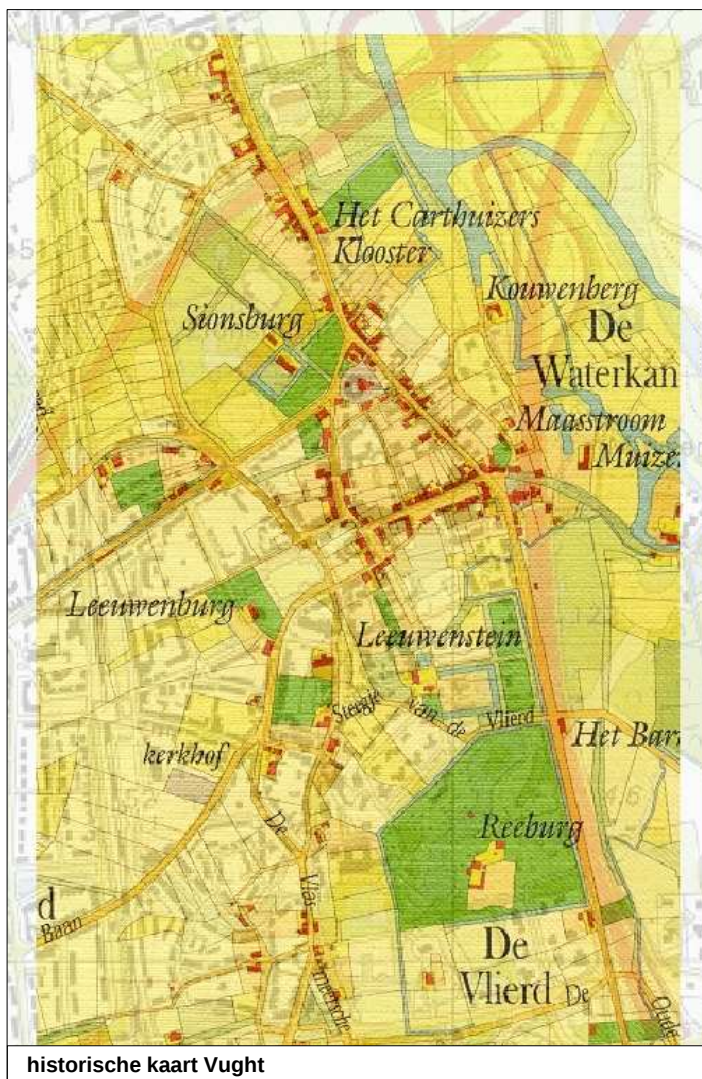
In tegenstelling tot de structuren, die we in het hele centrum aantreffen, vinden we de clusters op bepaalde locaties. Elk cluster is weer opgebouwd uit locale structuren.

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.



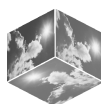


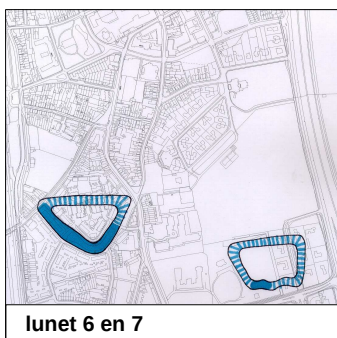
Naast deze ruimtelijke structuren zijn er ook functionele structuren. Zo kent een gebied bijvoorbeeld (ook) een woon- of voorzieningenstructuur. Binnen de historische structuren onderscheiden we: de verkeersstructuur (inclusief verbindingen en parkeervoorzieningen), open ruimten (inclusief pleinen),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

3.2 Historische inrichting, ontstaan en ontwikkeling

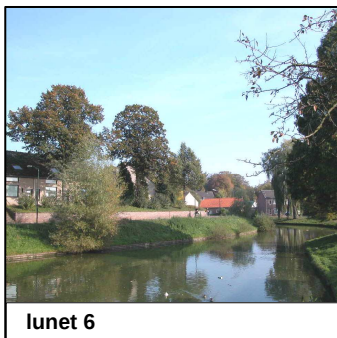
3.2.1 Oversteekplaats aan de Dommel

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 (Karthuisers).

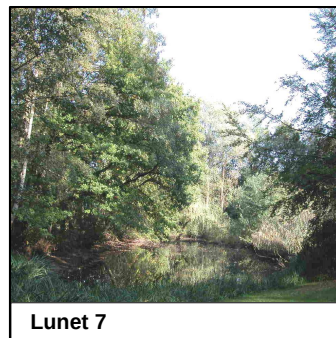




lunet 6 en 7



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.

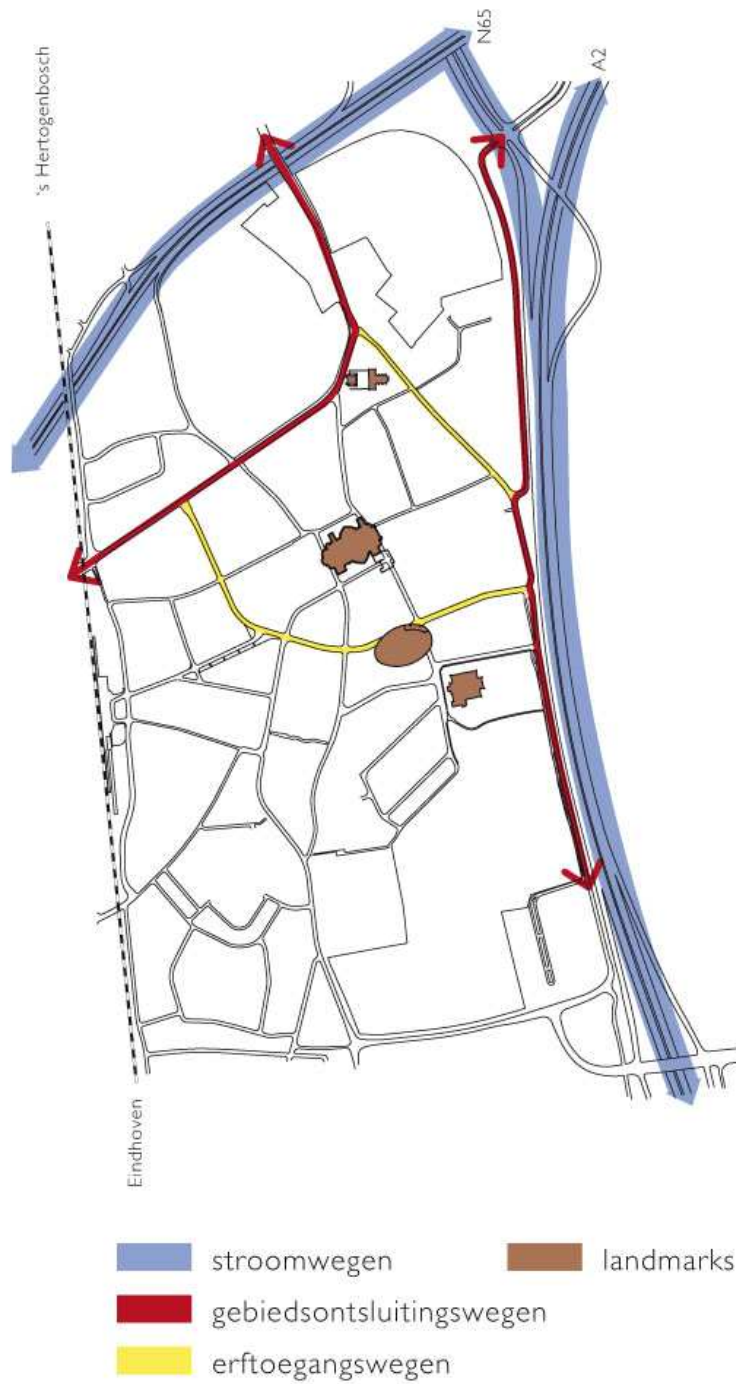
3.2.4 Landgoederen

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, De Grote Gent, Leeuwenstein en het Reeburgpark van belang.

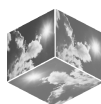
De landgoederen met hun structuren en eigendomsverhoudingen zijn tot op de dag van vandaag bepalend geweest voor de ontwikkeling van Vught.

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 parkeercapaciteit 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.

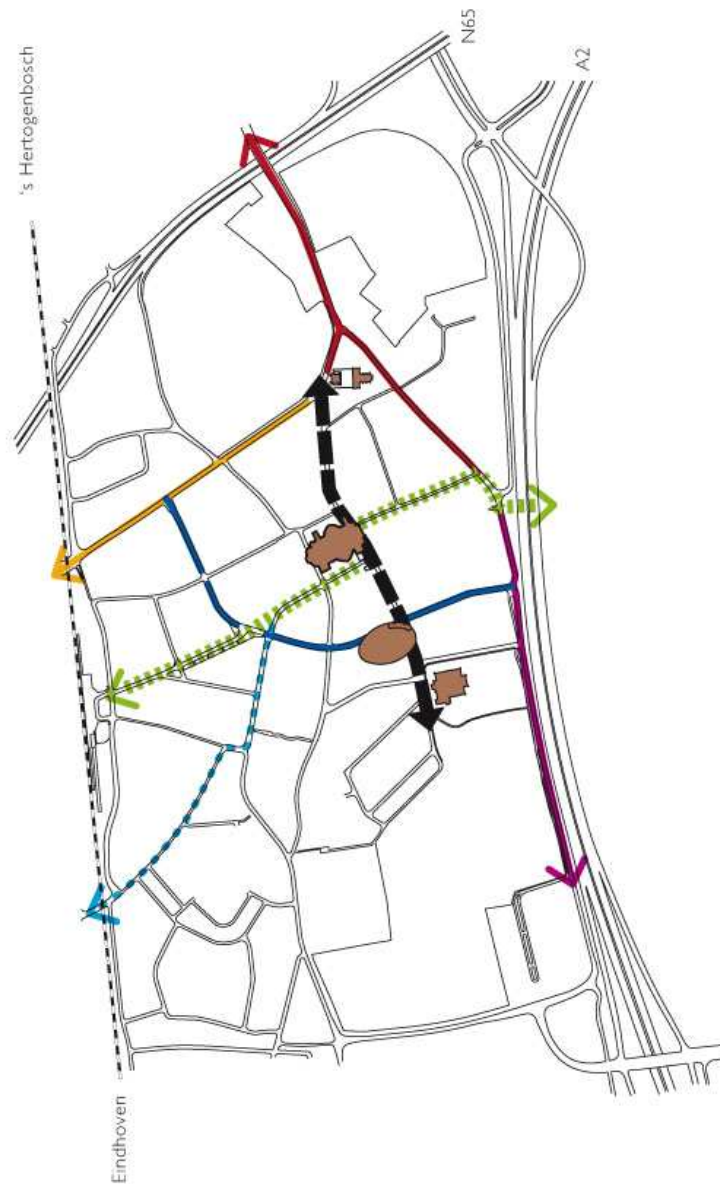
Binnen het centrum van Vught is voor wat betreft de verbindingen twee structuren te onderscheiden:

- 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:

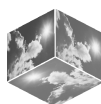
1. De verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Vught, via de Taalstraat en de Bosscheweg. Deze verbinding is vanouds de verbindingsweg tussen dorp en stad en toegangspoort tot het noorden. Deze verbinding is door instandhouding van de natuurgebieden Gement en Bossche Broek nog steeds aanwezig.
2. De verbinding 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.





- | | | | |
|---|-----------|---|---|
|  | landmarks |  | 4 |
|  | 1 |  | 5 |
|  | 2 |  | 6 |
|  | 3 |  | 7 |

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, 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.

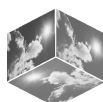
4. De verbinding tussen centrum en voormalig buitengebied: de Sint Elisabethstraat .

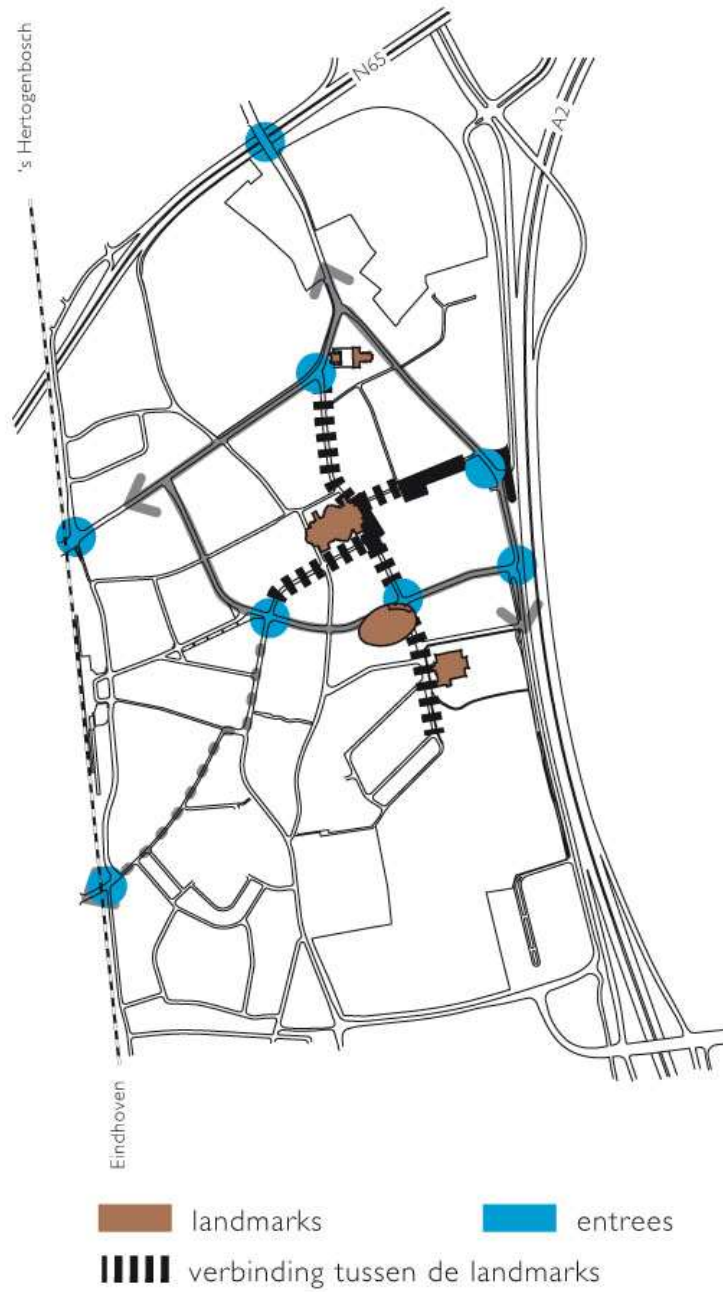
Lange tijd heeft het geduurd voor de sprong over het spoor werd gemaakt: het centrum werd in vroeger tijden via de Sint Elisabethstraat verbonden met het historische buitengebied, later Schoonveld. Eerst vestigden zich hier bedrijven. Om de vestigingsplaatsen van bedrijven werden in de dertiger jaren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

Parkeren in het centrumgebied.

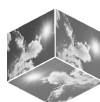
Het centrumgebied, omgeven door de Kapellaan, de Secr. Van Rooijstraat, de Dr. Hillenlaan, de Taalstraat en de Helvoirtseweg heeft op dit moment de volgende parkeermogelijkheden:

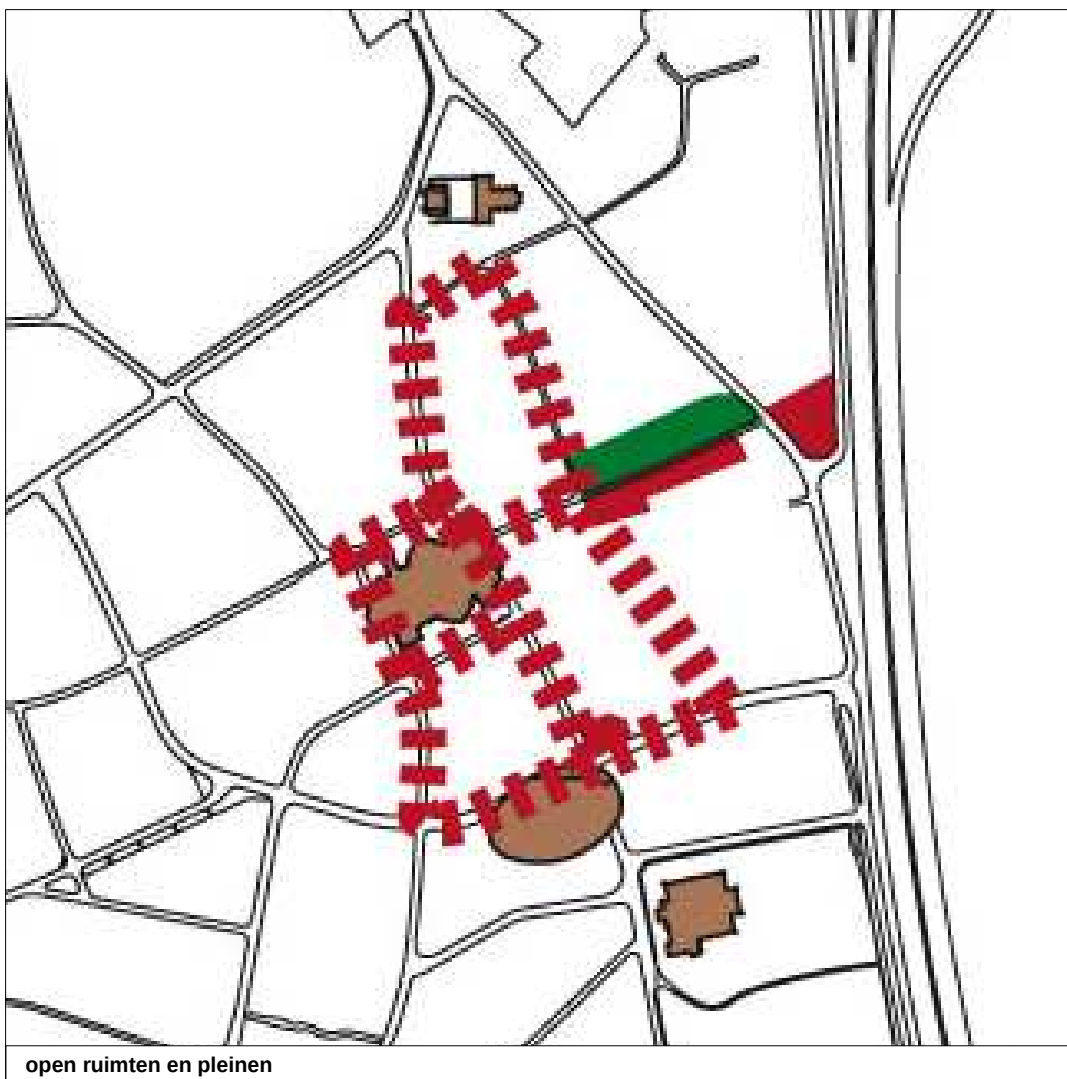
- achter de bibliotheek aan de Dorpsstraat;
- op het binnenterrein aan de Torenstraat;
- op het parkeerterrein aan het Ploegveld;
- op het Maurickplein (tijdelijk, deelgebied oost);
- op het parkeerterrein aan de Kapellaan;
- op de vestigingsplaats van het voormalige gemeentekantoor (tijdelijk, deelgebied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





entrees



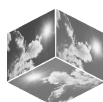


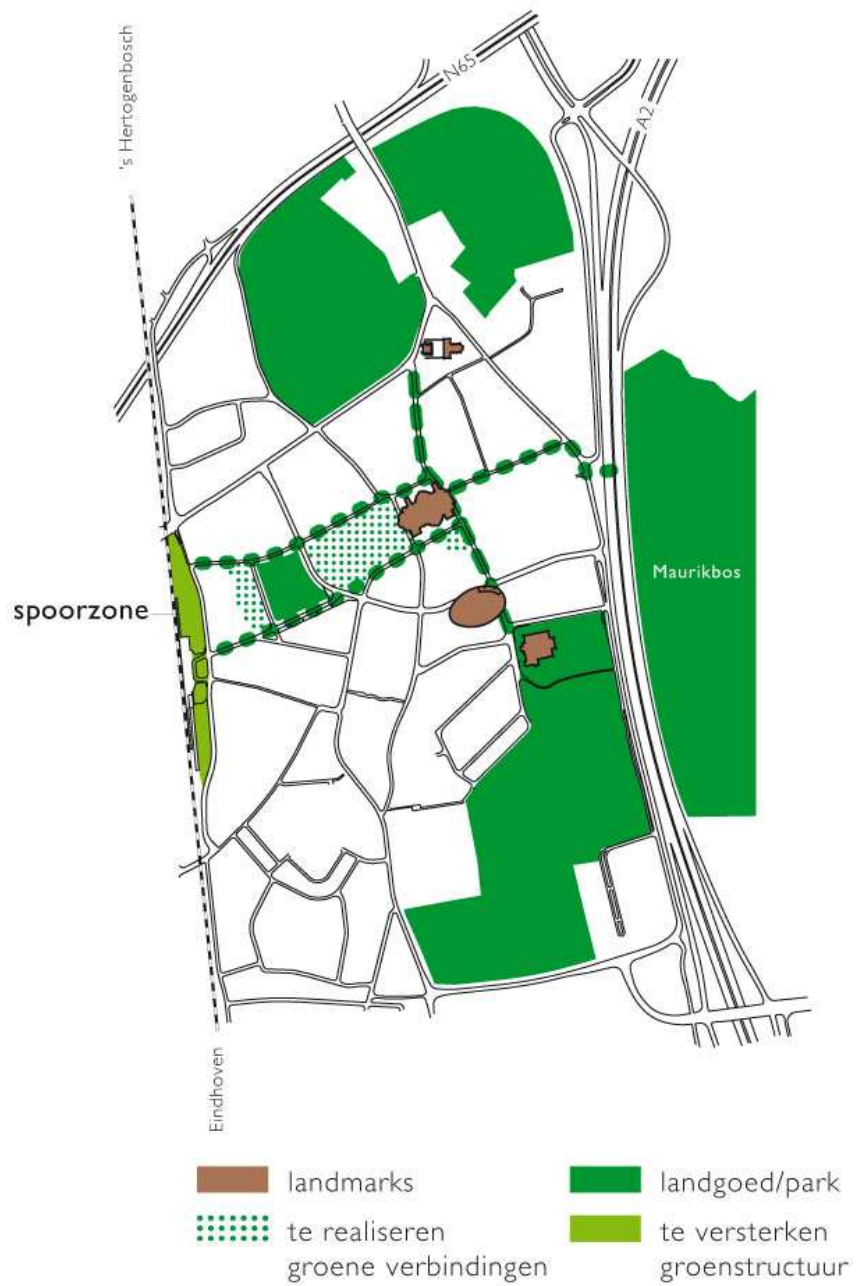
Open ruimten en pleinen in het centrumgebied.

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 dorpspomp 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).

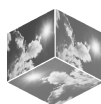
3.3.3 Entrees in het gebied

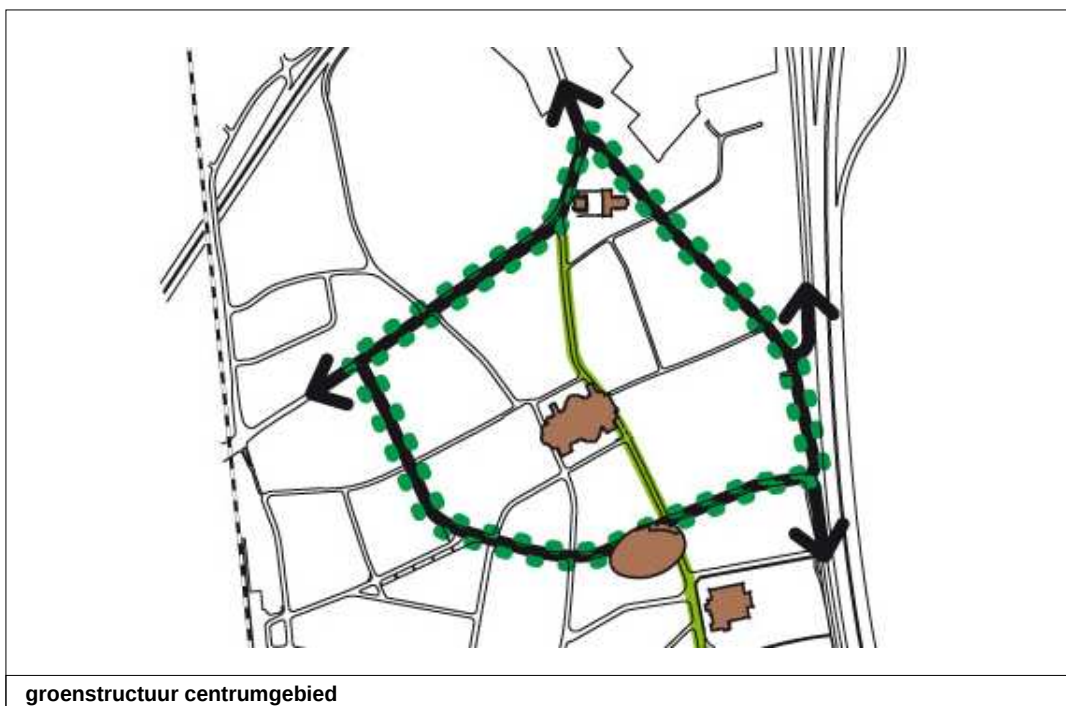
Entrees zijn verticale accenten rondom het centrum. Het begrip 'entree' staat voor een herkenningspunt, voor de toegang tot het kerncentrumgebied, bijvoorbeeld door markante bebouwing die zich door architectuur, vorm, hoogte en functie in de omgeving onderscheidt. Dergelijke entrees ontbreken in de bestaande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





groenstructuur



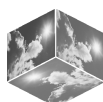


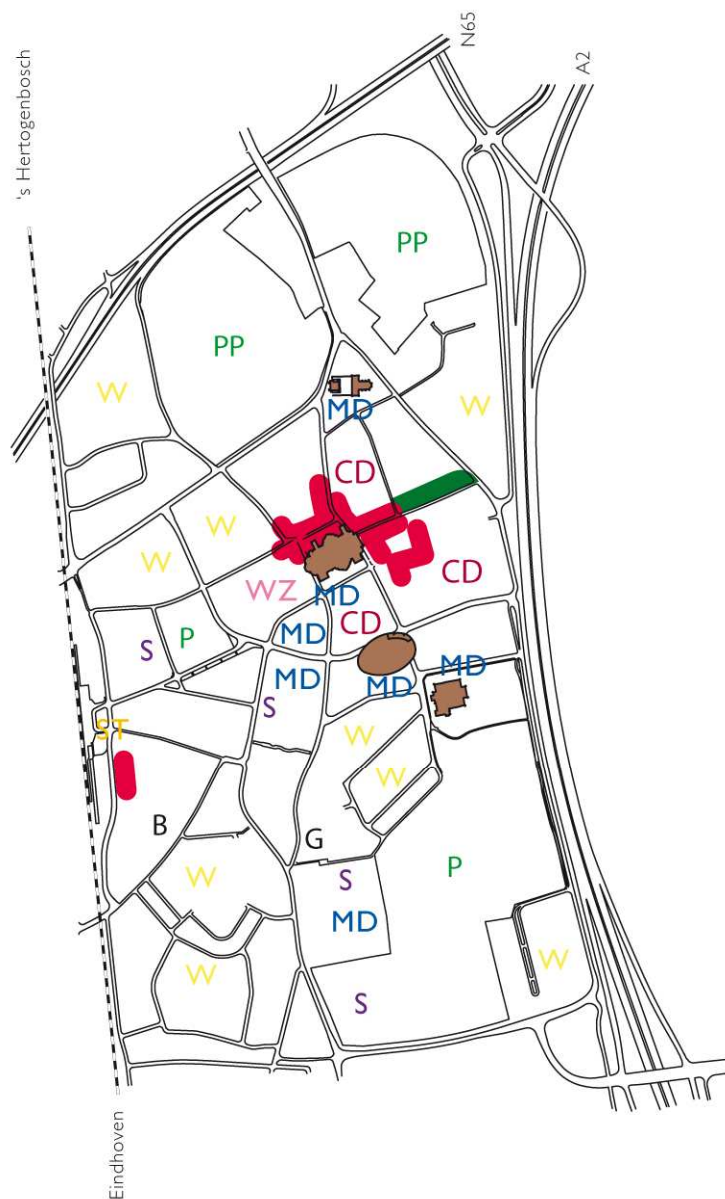
3.3.4 Bestaande groenstructuur

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.

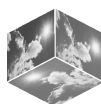




CD centrum doeleinden
MD maatsch. doeleinden
WZ wonen zorg
W wonen
S school
G gezondheidscentrum
B begraafplaats
PP particulierpark
P park
ST station

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:

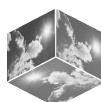
- het oorspronkelijke centrum met haven aan de Dommel; dit centrum is niet meer waarneembaar;
- lintbebouwing aan de voormalige verbindingsweg 's-Hertogenbosch- Helvoirt-Tilburg, met nog verspreid aanwezige detailhandel;
- concentratie van detailhandel aan de Dorpsstraat, Kerkstraat, Heuvel en Marktveld;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

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 teruggang 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, Boxtelseweg 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, Boxtelseweg 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 Vliertstraat, 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.





spoorlijn Eindhoven 's-Hertogenbosch

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).

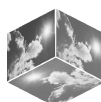
De Parkeernota wordt overigens gehanteerd als beleidsregel voor heel de gemeente Vught, om ervoor te zorgen dat bij de ontwikkeling van bouwplannen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

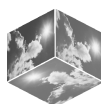
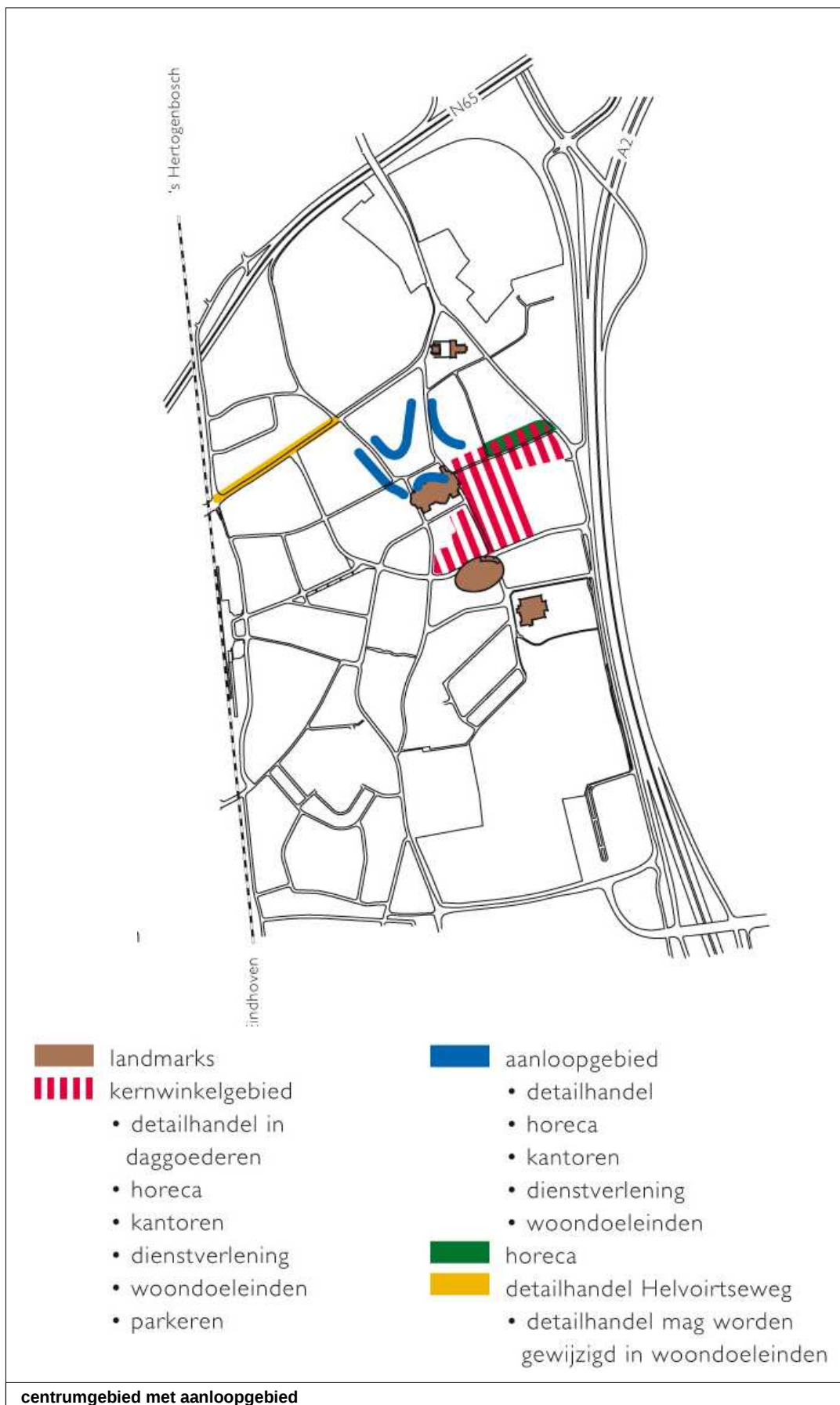
De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuis horend doorgaand verkeer. Het Verkeers- en Vervoersplan 2009-2015 werkt met een functionele driedeling van het wegennet, gericht op verkeersveiligheid. Hierbij is sprake van wegen met een stroomfunctie, een gebiedsontsluitingsfunctie 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 maximumsnelheden 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 voetgangerstunnel 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 toevoerwegen 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.

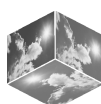
Tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het kerncentrumgebied is een functionele scheiding aangebracht voor wat betreft het toestaan van supermarkten. Dit onderscheid is van belang in verband met parkeren, bereikbaarheid, toegankelijkheid alsmede laden en lossen via de hoofdroutestructuur.

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/ijsalon, 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, ijsalon 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.

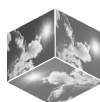
De bedrijfsvloeroppervlakte van Kantoor en Dienstverlening mag binnen het bestemmingsplangebied Oost met 600 m² toenemen ten opzichte van de bestaande kantoren en dienstverlening. Voor het bestemmingsplan West geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m².

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 Grootchalige 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 de Gent, 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

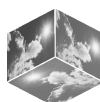
De levendigheid van het centrum kan worden verhoogd door een concentratie van welzijnsvoorzieningen en dienstverlening in een multifunctionele accommodatie (MFA). Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een zone gereserveerd welke zich uitstrekt over De Speeldoos, Rozenoord, Vlierthoek en de Petruskerk.

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 contramale 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.





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

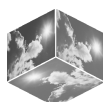
Deze woningbouwlocatie is de voormalige vestigingsplaats van het installatiebedrijf Broeders. De gemeente heeft een plan voor de ontwikkeling van 14 woningen in de sociale sector op deze locatie.

Het college van B en W heeft voor deze locatie een 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 wordt voor deze locatie een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een projectbesluit opgesteld. De gemeente verwacht op korte termijn tot overeenstemming te kunnen komen met Huis en Erf over de realisering van het 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'.

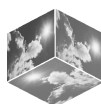




bebouwingsvoorstel Taalstraat 78-82

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





voormalige tuinbouwwakschool



idem



Reeburgmavo

5.5 Voormalige tuinbouwwakschool, Irenelaan

Het gebruik van de voormalige tuinbouwwakschool 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. 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.

5.8 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

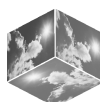
Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, 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

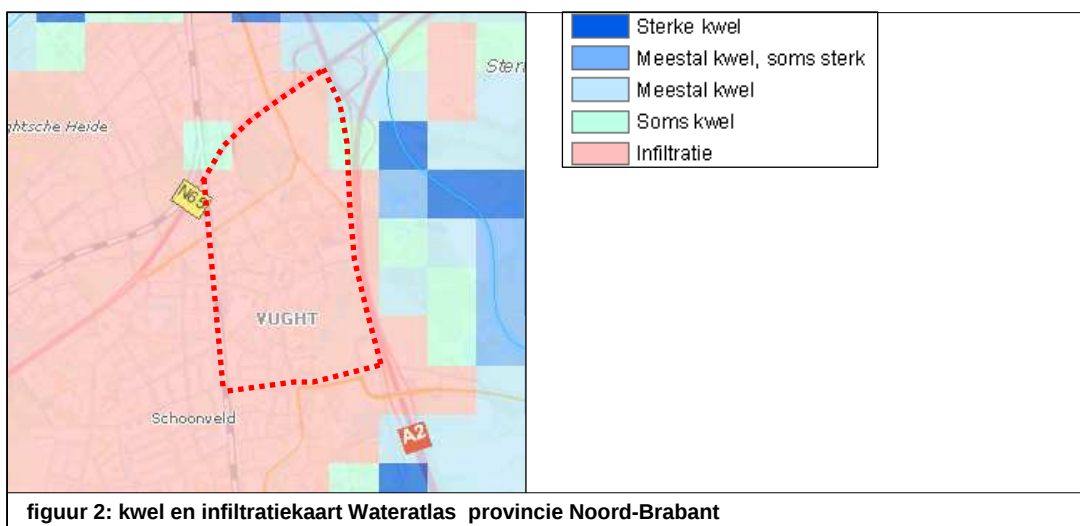
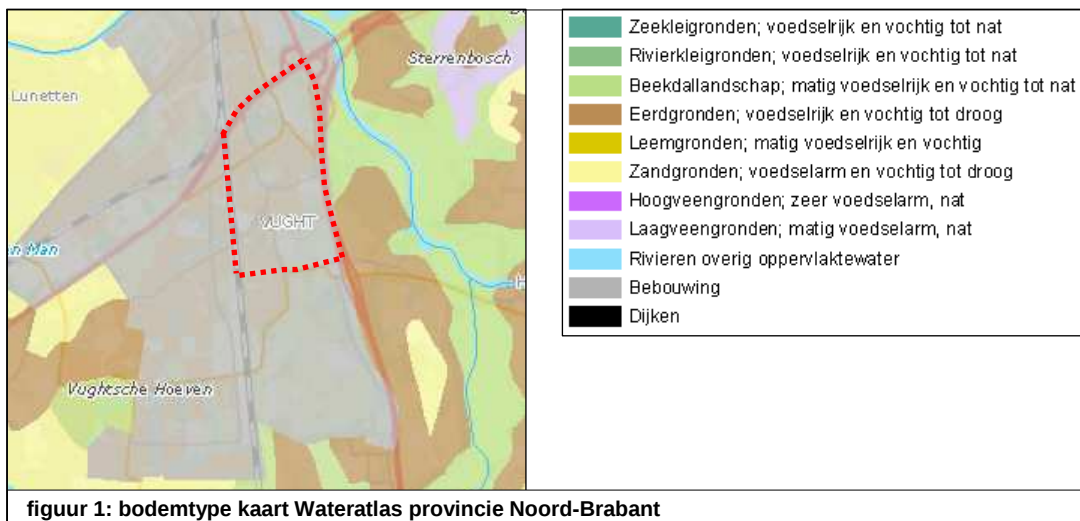
Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP +4,0 m (parkzones) tot circa NAP +5,5 m (wegen, bebouwd gebied).

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



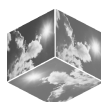


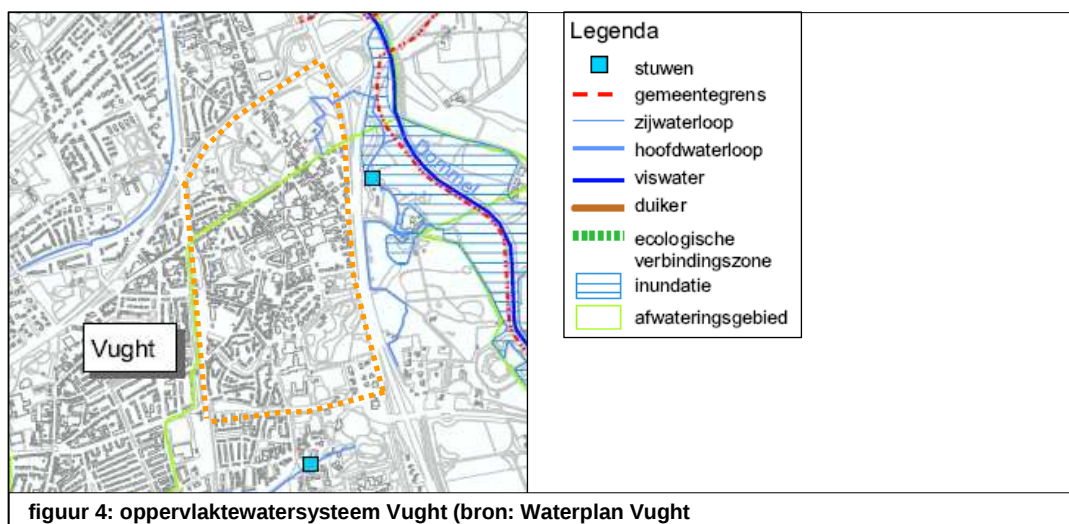
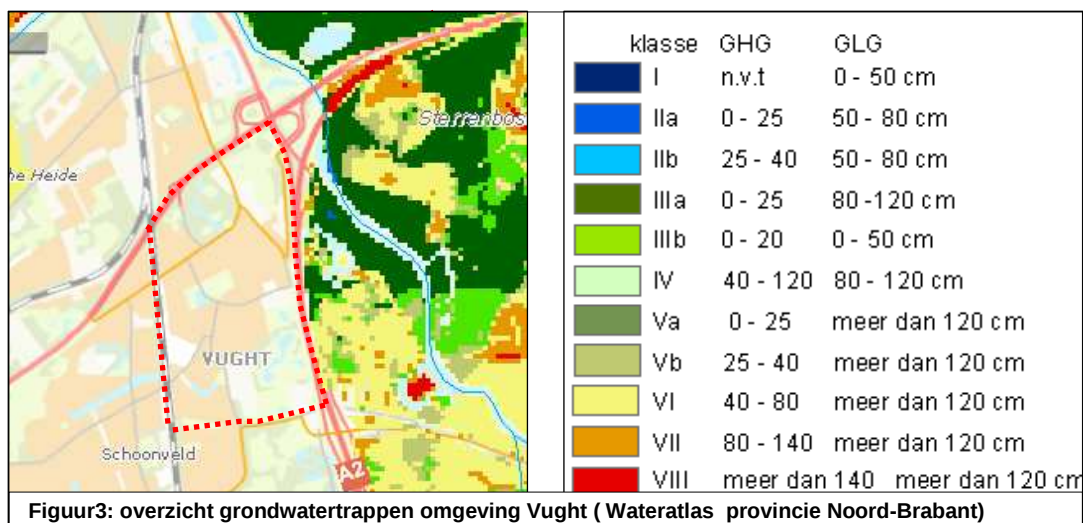
Kwel en infiltratie

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.



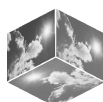


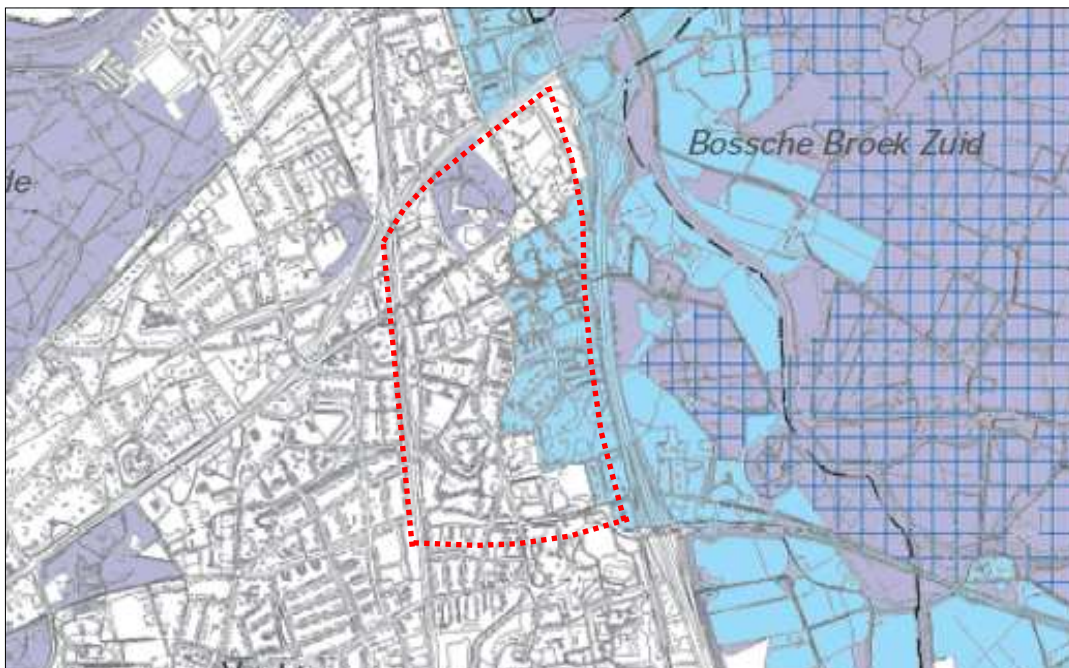
Grondwaterbeschermingsgebied

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).

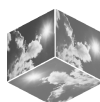
Binnen plangebied zijn enkele attentie gebieden (blauw) en beschermde gebieden (paars) uit de Verordening Waterhuishouding en vanuit de Keur van waterschap De Dommel aanwezig (figuur 5).

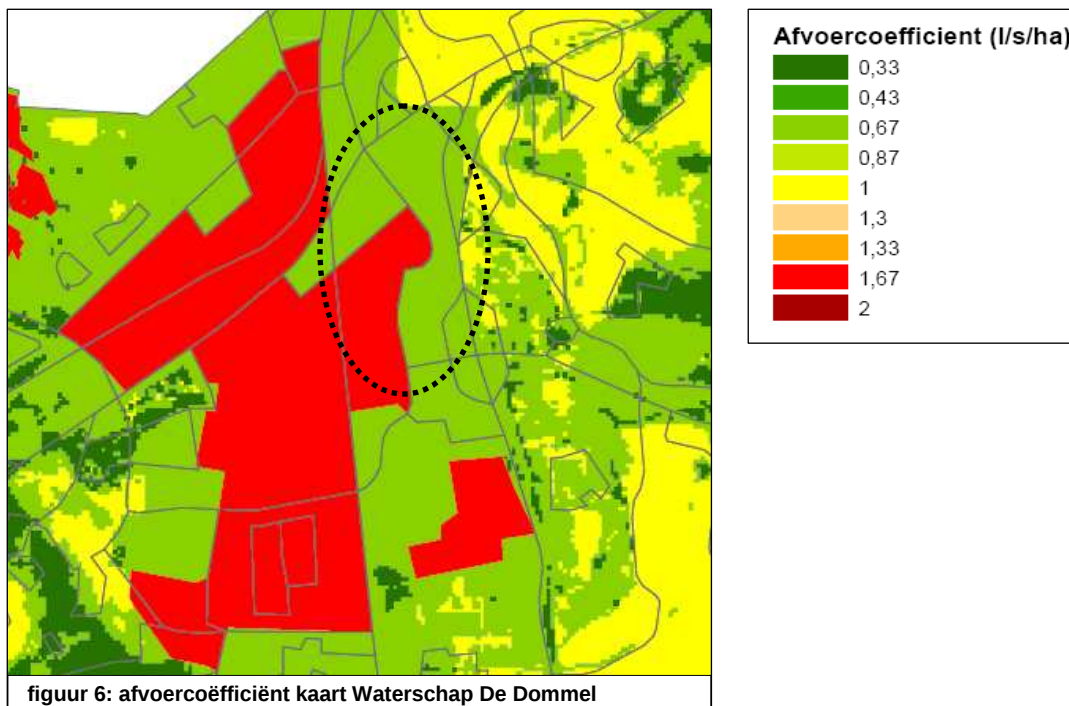
Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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 bouwteitel 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.





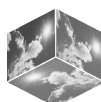
Voor de overige locaties geldt dat geen directe bouwtitel is opgenomen maar dat de ontwikkeling na een vervolprocedure mogelijk wordt gemaakt. Wanneer de ontwikkelingen concreet worden, moet in overleg worden getreden met de gemeente Vught en het waterschap De Dommel. Aan de hand van overleg met het 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 waterkwantiteitstrits, 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.

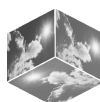
De hoofdthema's in het Waterplan zijn:

- 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

P.m. (invullen na reactie waterschap)



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:

- wegverkeerslawaaï;
- railverkeerslawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Er liggen geen geluidszones van het industrielawaaï en vliegtuiglawaaï 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 wegverkeerslawaaï, 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.

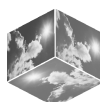
Voor de meeste bestaande woningen langs de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven, voor zover gelegen binnen het plangebied, die in het verleden ten gevolge van railverkeerslawaaï een te hoge belasting ondervonden, zijn maatregelen aan de gevel uitgevoerd.

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 wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaai en 55 dB voor railverkeerslawaai).

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 geluidsgevoelige 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.

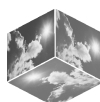
De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB. De gecumuleerde geluidbelasting wordt veroorzaakt door de Taalstraat. De bijdrage van de andere wegen is verwaarloosbaar. Deze geluidbelasting is in een stedelijke situatie niet onaanvaardbaar en geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

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 nood-



zakelijke 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 gezoneerde 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:

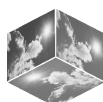
Locatie	Waarneempunt	Hoogte [m]	Geluidbron	Vast te stellen hogere waarde [dB]	Gecumuleerde geluidbelasting [dB]
<i>Taalstraat-Torenstraat</i>					
Taalstraat oostgevel	04	1,5	Taalstraat	59	64
Taalstraat oostgevel	04	4,5	Taalstraat	59	64
Taalstraat oostgevel	04	7,5	Taalstraat	58	64
			A2	49	
Taalstraat 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.

6.4 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 beheeren 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. Hieruit 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 ondergrondse opslagtanks
OO

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 deellocaties (respectievelijk een ondergrondse tank en een ontluchting) waar mogelijk verontreiniging 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 bodemkwaliteitskaart hier kunnen voorkomen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek 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 voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

6.5.2 Regelgeving

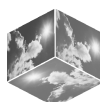
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen 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 vastgelegd 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. 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.



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		

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 weer-gegeven.

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. Doordat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt, is een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

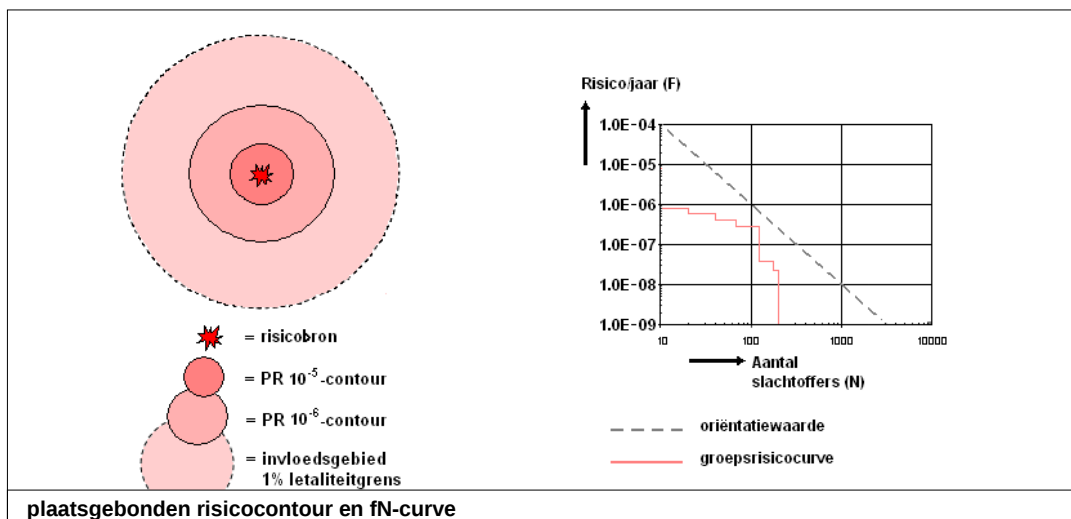
6.6 Externe veiligheid

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.

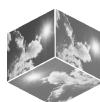
Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.

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 plasbrandsценario 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 separate 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 Geleen. 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.

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

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



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.

6.7 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.

4 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009



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. 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:

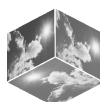
- Taalstraat 171, geluidinstallaties;
- Schoolstraat 2, garagebedrijf;
- Koestraat 14, schildersbedrijf;
- Kerkstraat 38, bouwmaterialen;
- Kerkstraat 169/Stationsstraat 20, stucadoorsbedrijf;
- Grote Gent 11, meubelmakerij;
- Vlietstraat 24/26, interieurbouw;
- Vlierstraat 63, bouwbedrijf/electro;
- Stationsstraat 33a, kermisexploitatie;
- Secretaris van rooijstraat 7-11, lasapparatuur en -benodigdheden.

In de huidige situatie veroorzaken de aanwezig 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.

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 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 Kleine Gent is dan ook de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor de noodzakelijke bescherming. In het plangebied is een aantal monumenten bekend. In het noordelijk deel van het plangebied zijn namelijk ter plaatse van het landsgoed Grote Gent restanten gevonden van het Kartuizerklooster. Het betreffen oude funderingsresten. Verder losse vondsten zijn niet bekend.

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 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 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 in alle plangebieden - 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.

6.9 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.

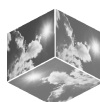
6.9.2 Regelgeving

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 bijvoorbeeld 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.

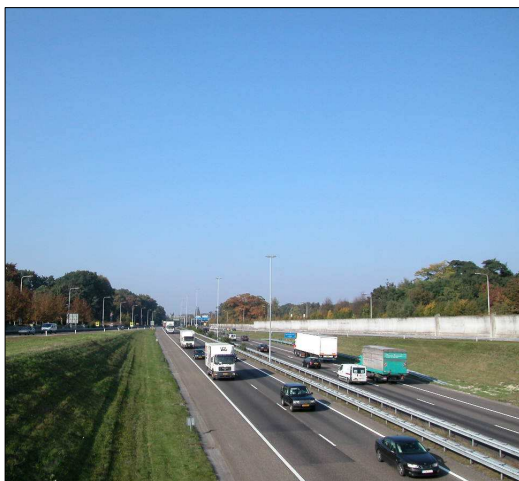
6.9.4 Conclusie

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.

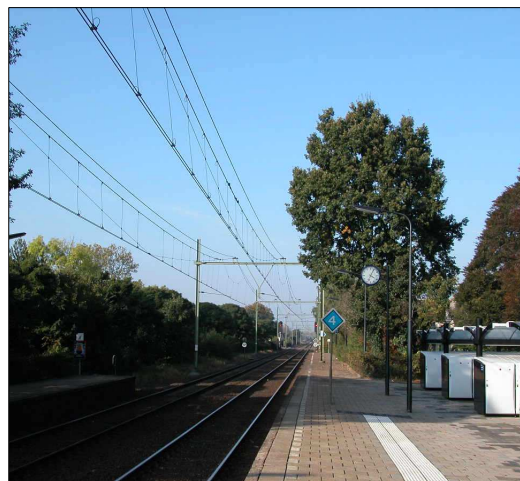
Daarnaast zijn de ontwikkelingslocaties niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermingswaardig gebied.

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 aanwonende. 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.



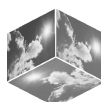


bouwhoogte in relatie tot de Sint Petruskerk

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 ($\approx 27,8$ 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

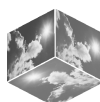
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de 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).

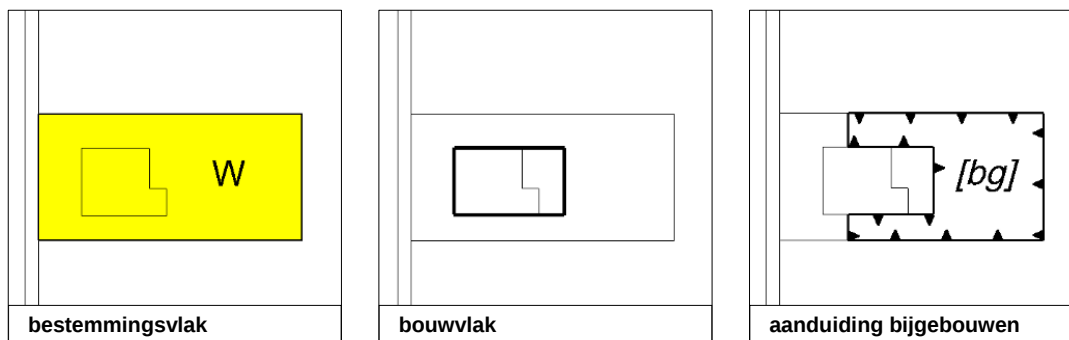
Specifieke gebruiksregels

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

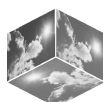
Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden 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		dienstverlening	wonen
bedrijf			x
detailhandel		x	x
dienstverlening			x
horeca		x	x
maatschappelijk			x
kantoor		x	x

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*

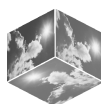
De aanwezige nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Het huidige ruimtebeslag van de nutsvoorziening is binnen deze bestemming vastgelegd en de bestaande bebouwing is voorzien van een bouwvlak. Dit bouwvlak beperkt zich tot de bestaande situatie.

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 *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'.

7.3.7 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 bouw mogelijkheden zijn op dezelfde wijze geregeld als bij de bestemming 'Detailhandel'.

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

7.3.8 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'.

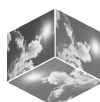
7.3.9 Groen – Park

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.

7.3.10 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 be-



stemming '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 wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' of 'Dienstverlening'.

7.3.11 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'.

7.3.12 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.

7.3.13 Maatschappelijk – Begraafplaats

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

7.3.14 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.



7.3.15 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.

7.3.16 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'.

7.3.17 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.

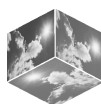
Het bouwen binnen deze bestemming is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer van de watergang en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen.

7.3.18 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.

7.3.19 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.

7.3.20 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.

7.3.21 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.

7.3.22 Waarde – archeologie

Om de archeologische waarden van de landgoederen Zionsburg en De Gent 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.

7.3.23 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.

7.3.24 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

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

7.3.25 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.

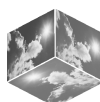
7.3.26 vrijwaringszone – weg

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 bouwvraag 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

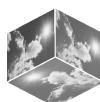
Het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. is overwegend een beheersplan. Er zijn, op de onderstaande ontwikkelingslocaties na, geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Voor de gemeente Vught zijn geen kosten aan het bestemmingsplan verbonden. De kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan, zijn 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 Taalstraat/Torenstraat is eigendom van de gemeente. Binnen de locatie zullen sobere doelmatige en voor de doelgroep betaalbare woningen worden gerealiseerd. De 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 zullen worden terugverdiend met de opbrengst van de verkoop van bouwrijpe grond. De kosten worden verdisconteerd in de uitgifteprijs.

In de ontwikkel- en realisatieovereenkomst, 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 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.

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 en reeburgmavo worden bij de planvorming ontwikkel- en realisatieovereenkomsten tussen de deelnemende partijen opgesteld.

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

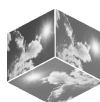
Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties (provincie, VROM inspectie, waterschap). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen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

9.3 Uitkomsten vooroverleg

p.m.

9.4 Inspraak

p.m.



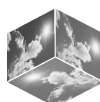
9.5 Vaststelling

p.m.



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. Bestemmingsplan 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 appartementen-complex.

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).

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).
- Vughts Museum: maximaal 3 woningen (wijzigingsgebied).

Wijzigingsbevoegdheden

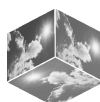
Het betreft de volgende locaties:

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.
- Kerkstraat 16A.
- 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.
- Grote Gent 13.
- 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

