

BESTEMMINGSPLAN
TAALSTRAAT/LOYOLALAAN

RUIMTE

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. W. Croonen
Datum	15 oktober 2009
Status	Vastgesteld door de raad

toelichting
en
regels

bijlage:
plankaart



status:

**vastgesteld door de
raad**

Eindhoven,
15 oktober 2009

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VUGHT/TAALSTRAAT
LOYOLALAAN



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

Inhoud

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.	1
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.	2
1.3 Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.	3
1.4 Juridische planvorm.	4

2 Beleidskader Rijk

2.1 Inleiding	5
2.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006).	5
2.3 Nota Mobiliteit.	7
2.4 Nota Belvedere.	8
2.5 Natura 2000/Vogel- en habitatrichtlijn.	9

3 Beleidskader provincie en regio

3.1 Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant.	10
3.2 Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.	11

4 Beleidskader gemeente

4.1 Gemeentelijk structuurplan.	12
4.2 Woningbouwcontingentering.	12
4.3 Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.	13
4.4 Ruimtelijk Economische Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.	15
4.5 Recreatie en speelvoorzieningen.	16
4.6 Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.	17
4.7 Welstand middels omgevingscriteria.	20
4.8 Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.	24

5 Huidige situatie.

5.1 Stedenbouwkundige structuur.	25
5.2 Groenstructuur.	28
5.3 Verkeers- en vervoerstructuur.	31
5.4 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.	35
5.5 Voorzieningenstructuur.	39
5.6 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.	42
5.7 Waterbeleid	42
5.8 Waterschap De Dommel	43
5.9 Keur oppervlaktewateren	43



5.10 Waterplan.	45
5.11 Waterhuishouding.	45
5.12 Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.	46
5.13 Verbetering waterhuishouding.	48
5.14 Wet geluidhinder.	48
5.15 Bodemvondsten.	53
5.16 Bodemonderzoek.	54
5.17 Luchtkwaliteit.	54
5.18 Hinder als gevolg van bedrijvigheid.	56
5.19 Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	57

6 Toekomstige situatie

6.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	62
6.2 Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit voor bijbouwen.	63
6.3 Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.	65
6.4 Verbeteringen.	67
6.5 Ontwikkelingen.	67
6.6 Planwijziging.	68
6.7 Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.	69
6.8 Uitvoering.	70
6.9 Handhaving.	71

7 Optimaliseren mogelijkheden woondoeleinden

7.1 Bouwvlakken toegesneden op maat in 2 stappen	72
--	----

8 Toelichting op het gemeentelijk beleid

8.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.	75
8.2 Wonen.	75
8.3 Wonen en mantelzorg.	76
8.4 Bedrijven.	77
8.5 Overige bestemmingen.	78
8.6 Park, water en groen.	78
8.7 Functionele zaken.	79
8.8 Stedenbouwkundig beeld.	79
8.9 Nadere eisen ter verbetering.	79
8.10 Tot slot.	80



9 Toelichting op de planregels

en de plankaart

9.1 Algemeen.	81
9.2 Artikelsgewijs.	82
9.3 Eerst naar de plankaart kijken en dan de planregels lezen.	83
9.4 De kleur op de plankaart, het belangrijkste.	83
9.5 Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.	83
9.6 Bouwmogelijkheden en vergunningen.	84
9.7 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.	85
9.8 Overige bestemmingen helemaal gemakkelijk.	85
9.9 Kijken op de plankaart.	86
9.10 Bijlagen bij de planregels	87

10 Haalbaarheid

10.1 De financiële haalbaarheid.	88
10.2 Maatschappelijke haalbaarheid.	88

11 Procedure

11.1 De gevolgde procedure.	89
11.2 Vooroverleg met diensten Rijk en provincie.	90
11.3 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.	90
11.4 Uitkomsten vooroverleg.	90
11.5 Inspraak.	104
11.6 Vaststelling	131

Bijlage 1 bij de toelichting:

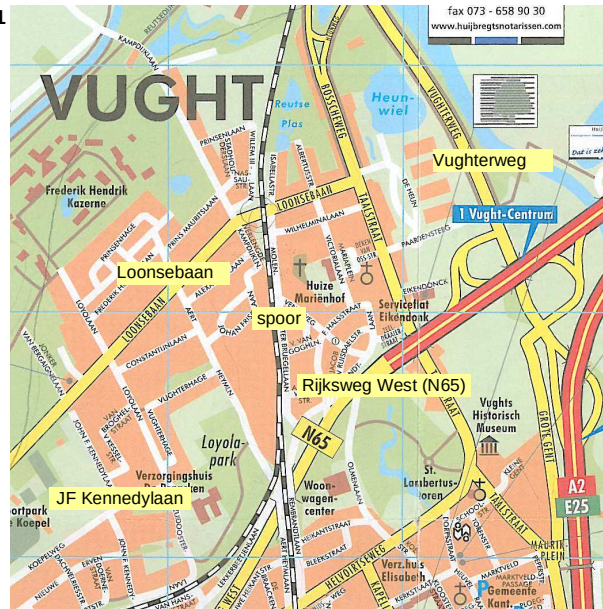
waterhuishouding Vught Algemeen	143
---------------------------------	-----

Bijlage 2 bij de toelichting:

overzicht bouwtitels wijzigingsmogelijkheden naar wonen	145
--	-----



1



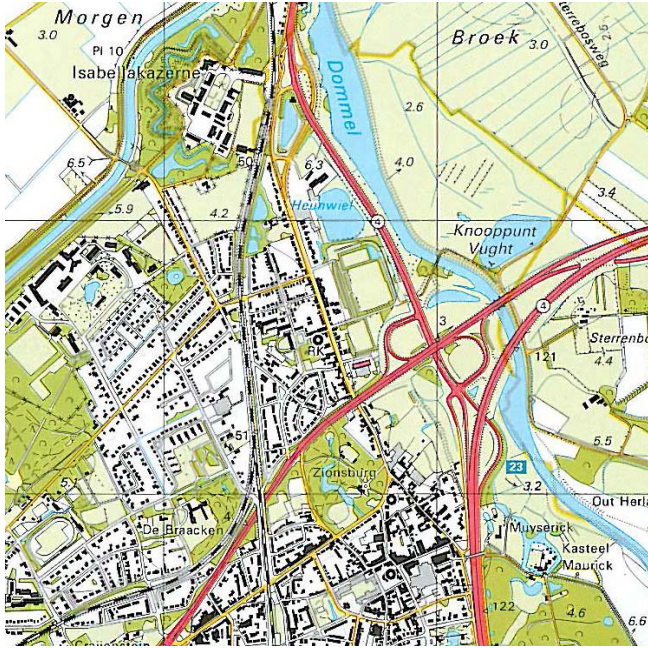
Straatnamen Taalstraat/Loyolalaan

Aert Heymlaan	Nassaustraart
Albertusstraat	Paardensteeg
Antoon van Weliestraat	Pieter Bruegellaan
Boscheweg	Prins Mauritslaan
Constantijnlaan	Prinsenhage
De Heun	Prinsenlaan
Deken van Oss-sstraat	Rembrandtlaan
Eikendonck	Stadhouderslaan
Frans Halsstraat	Taalstraat
Frederik Hendriklaan	Van Broghelstraat
Heunpark	Van Hanswijkstraat
Isabellastraat	Van Kesselstraat
Jacob v Ruisdaelstraat	Verlengde Kampdijcklaan
Johan Frisolaan	Victorialaan
John F. Kennedylaan	Vincent van Goghlaan
Jonker van Bergaignelaan	Vugtherhage
Kampdijcklaan	Wilhelminalaan
Lekkerbeetjenlaan	Willem-Alexanderlaan
Loonsebaan	Willem III-laan
Loyolalaan	Zeeldraaiierstraat
Mariaplein	Zuidoosterlaan
Molenvenseweg	

1 straatnamenkaart
Taalstraat/Loyolalaan



1 Inleiding

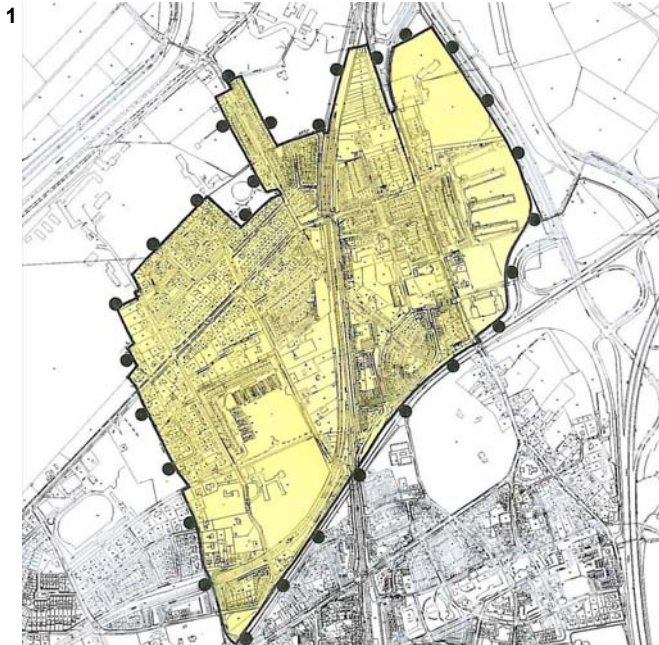


1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Vught.

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

- 1 topografische ondergrond plangebied
- 2 Isbellakazerne
- 3 Vughterweg
- 4 rijksweg N64
- 5 John F. Kennedylaan





1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied Taalstraat/Loyolalaan ligt ten noorden van de Rijksweg West (N65) en wordt ingeklemd tussen de Dommel en de voormalige kazerneterreinen. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg Tilburg-s'-Hertogenbosch, John F. Kennedylaan, de bebouwing ten noorden van de Loonsebaan en de Vughterweg. De noordgrens van het plangebied (bebouwing ten noorden van de Loonsebaan) is afgestemd op de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor Vught Noord en de nieuwe randweg.

1 plangebied

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. De NS en Rijkswaterstaat (N65) zien liever hun eigendom in één bestemmingsplan opgenomen. Hieraan is voldaan.

De omvang van het plangebied is gekozen op grond van ruimtelijke herkenbaarheid en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan zelf. Per plangebied moeten samenhangende problematiek en overzichtelijk kaartmateriaal het gebruiksgemak voor burgers en gemeente bevorderen. Het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan beslaat meerdere oude bestemmingsplangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.





1.3 Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan nog 16 verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Plan I in onderdelen;
- Plan I in onderdelen, 1^e wijz, nr 1;
- Plan I in onderdelen, Loonsebaan, 2^e wijz, nr 4;
- Plan I in onderdelen, 10^e herziening, Plan omgeving Heikantstraat;
- Aert Heymlaan;
- Vugtherhage;
- Loonsebaan Oost 1976, partiële herziening 1986;
- Ons Buiten;
- Loonsebaan-oost 1992;
- Craaijenstein 1995
- Particiële herziening 1992 (kavels Loyolalaan);
- Uitbreiding sporen (Prorail);
- Loonsebaan 1997, postzegelplan voor perceel Koepelweg 2a (kavelsplitsing);
- De Heun
- Vught Noord;
- Margrietlaan, Vught



- 1 overzicht vigerende bestemmingsplannen
- 2 Aert Heymlaan
- 3 Loonsebaan 1992
- 4 Vught Noord





Daarnaast zijn op onderdelen anticipaties geweest, in de vorm van art. 19 WRO-procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Per 1 juli 2008 is de WRO vervangen door de Wro. De mogelijkheid voor vrijstelling met een artikel 19 procedures is hiermee komen te vervallen.

1.4 Juridische planvorm.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral op de plankaart. Op perceelsniveau is met bouwvlakken en de bouw-aanduiding bijgebouwen aangegeven wat waar ge-bouwd mag worden. Hierdoor zijn de maximale uit-breidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen zichtbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om verwar-ring tussen Wro (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorko-men, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua re-geling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

1 (detail) nieuw bp
Taalstraat/Loyolalaan



2 Beleidskader Rijk



2.1 Inleiding.

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijke beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijke beleid.

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

2.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006).

In de Nota Ruimte wordt als uitgangspunt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

1 Nota 'Ruimte'



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.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek de eerste pijler van belang voor Vught en het bestemmingsplan “Taalstraat-Loyolalaan”.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

De gemeente Vught zet hierop vanaf het begin in, immers het onderscheiden van verschillende plangebieden met hun eigen bestemmingsplan is de onderkenning van de eigen identiteit en de behoefte aan een daarop toegesneden beleid. In het kort komt het erop neer gewaardeerde woonmilieus te beschermen (respectievelijk te ontwikkelen bij nieuwbouw). Daarbij spreekt vooral waardering voor groen en de menging van wonen en werken. Dit bestemmingsplan is vooral een beheersplan. In uitbreiding of herontwikkeling van bouwlocaties wordt niet voorzien.



2.3 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.



1

1 nota mobiliteit





- 1 nota Belvedere
- 2 Dommeldal

2.4 Nota Belvedere.

In de nota Belvedere is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. Bij meer aandacht voor specifieke milieus is het opmerkelijke dat deze vaak van oudsher aanwezig zijn of te reconstrueren zijn. Draggers van cultuurhistorie, in de vorm van specifieke bebouwingsvormen, oude routes en dergelijke worden in het bestemmingsplan gerespecteerd. Dit is in overeenstemming met het beheerskarakter van het bestemmingsplan. Voorkomen moet worden dat er een teloorgang plaatsheeft van het bodemarchief(-archeologie). Op grotere schaal gezien is het Dommeldal een Belvederegebied. De gemeente Vught en de kern Vught zelf, sluiten daarop aan. Het voorgestane beleid wordt daarom op het niveau van dit bestemmingsplan toegepast.

Het beleidskader wordt gevormd door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In de Wamz wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het lokale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.



Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemverstorende activiteiten in beginsel uitgesloten.

Het Verdrag van Malta is een Europees verdrag waarin de ondertekende landen, waaronder Nederland, afgesproken hebben bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Sinds kort valt dit verdrag onder de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn eigen archeologisch beleid gaat formuleren.

Zoals gezegd is het respecteren van fysieke dragers van de historie van groot belang. Niet alleen voor zover in de bodem aanwezig, maar ook qua instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit. Daarbij is voor Vught de ligging (en het ontstaan) aan de Dommel, de landgoederen en de militaire geschiedenis van belang. Voor het gebied Taalstraat/Loyolalaan zijn er ook aanknopingspunten, in de vorm van Rijks- en gemeentelijke monumenten.

2.5 Natura 2000/Vogel- en habitatrichtlijn.

Natura 2000 is het initiatief van de Europese Unie om natuur zoveel mogelijk te behouden. Het is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

Het plangebied als Taalstraat/Loyolalaan is niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen specifieke inzichten over biotopen en habitat hun doorwerking hebben in concrete ontwikkelingsplannen.

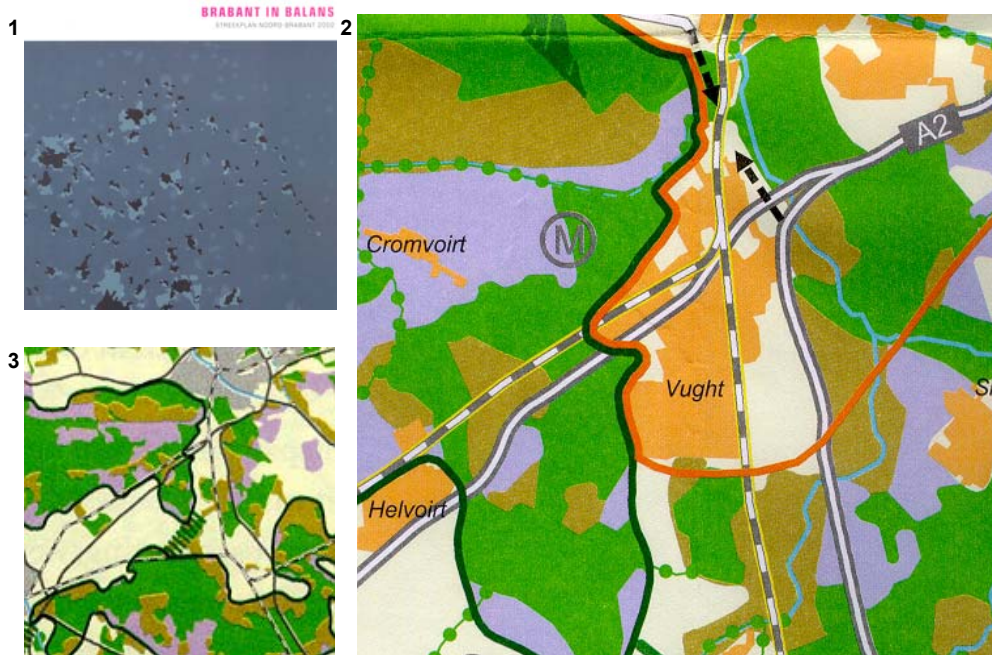


1

1 huize Mariënhof



3 Beleidskader provincie en regio



3.1 Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant.

De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na vaststelling van het Streekplan heeft plaatsgevonden. Nieuw aan deze visie is de Uitvoeringsagenda 2008-2009. De Uitvoeringsagenda sluit aan op de prioriteiten zoals genoemd in het Bestuursakkoord 2007-2011, Vertrouwen in Brabant.

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

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking.

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

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



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

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als RN-LE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant. Taalstraat/Loyolalaan grenst hier direct aan het gebied Bossche Broek. De uitloopmogelijkheden zijn hier dus zeker aanwezig, maar worden bemoeilijkt door de barrièrewerking van de Dommel en het afwateringskanaal s'-Hertogenbosch-Drongelen, alsmede infrastructurele voorzieningen. Ook de Vughtse Heide is op relatief korte afstand aanwezig.

3.2 Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.

De kern Vught behoort tot het stedelijk gebied Waalboss (Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss). Dat de plattelandsproblematiek daardoor niet buiten beeld is spreekt in dit kader voor zich. De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Vught. In het plangebied Taalstraat/Loyolalaan is dit aan de orde rond de parkachtige omgeving van het Loyolapark, nabij het verzorgingshuis De Braacken.

Hierbij wordt onder een landgoed verstaan: een complex van gronden bestaande uit bos, bosschages en/of weilanden, meestal door vijvers en kunstmatige aanleg verfraaid. Door de samenhang, verschijningsvorm en cultuurhistorische waarden zijn deze landgoederen bepalend voor de groenstructuur van de omgeving en de gemeente als geheel.

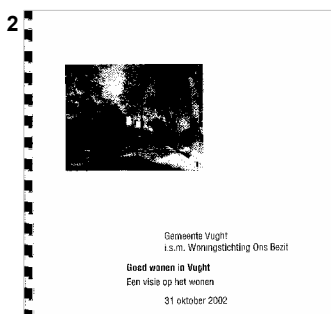


4 Beleidskader gemeente



4.1 Gemeentelijk structuurplan.

De gemeente Vught beschikt over een plan uit 1993. Dit plan wordt in het kader van dit bestemmingsplan als gedateerd beschouwd. Omdat dit bestemmingsplan primair een beheersplan is, wordt het ontbreken van een structuurplan niet als een gemis beschouwd. In het bestemmingsplan worden geen inbreidingslocaties van omvang voorzien. De bestuurlijke opgave die vervuld wordt met deze operatie van bestemmingsplanactualisering, kent vooral een beheersdoel, namelijk: bestaande bebouwing voorzien van eigentijdse bouwregels en gebruiksregels. Dit dient om de dynamiek van aanpassing en uitbreiding in bestaande gebouwen juridisch voldoende ruimte te geven. In ieder geval om met dit bestemmingsplan, in de komende 10 jaar, vlot bouwvergunningen af te kunnen geven.



3

prognose 2008-2019
van de provincie:
indicatie
08-15: 600 won.
15-20: 50 won.

4.2 Woningbouwcontingentering.

Voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Vught betekent jaarlijkse invulling van de beleidsnotitie: Woningbouwprogrammering Vught. Deze programmering is een, naar locatie en categorie gemaakte, differentiatie van het provinciale richtgetal.

- 1 gemeentelijk structuurplan
- 2 Goed wonen in Vught
- 3 provinciale richtgetallen Vught





4.3 Goed wonen in Vught, een visie op het wonen.

Het motto van de gemeente Vught ten aanzien van het huisvestingsbeleid is: "Kwaliteit en Duurzaamheid in Vught". Er moet rekening worden gehouden met een bevolkingsopbouw, die qua leeftijd en huishoudensamenstelling evenwichtig is. In de wijk Taalstraat/Loyolalaan bestaat het merendeel van de huishoudens uit traditionele gezinnen. Bijzondere huisvestingsgroepen (studenten, alleenstaanden) komen in deze wijk niet voor.



De gemeente streeft naar keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting. Op dit moment is bijzondere aandacht voor:

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

Vergrijzing en de huidige trend van huishoudensverdunding zal ook gevolgen hebben voor de samenstelling van de huishoudens binnen het plangebied. De woningbouwvereniging Woonwijze heeft binnen het plangebied diverse eigendommen en heeft dan ook als belangrijke taak om in passende huisvesting te voorzien.

1 luchtfoto

Taalstraat

2 sfeerbeeld

Taalstraat/Loyolalaan





De woningbouwvereniging Woonwijze heeft ondermeer om een drietal appartementencomplexen (Zeeldraaijstr., Mariaplein, A.D. Bredase Wagen) en een aantal woningen aan de Pieter Bruegellaan, Anthoon van Weliestraat, A.D. Bredase Wagen en Rembrandtlaan. Voor het overige betreffen het in zijn algemeenheid koopwoningen.

Binnen het bestemmingsplan worden geen vernieuwingen voorzien in de woningvoorraad door nieuwbouw. Wel biedt het bestemmingsplan ruimte voor aanpassingen binnen de woningen zodat kan worden ingespeeld op de gewijzigde behoefte aan wooncomfort die de verschillende doelgroepen vragen. Via een apart bestemmingsplan of projectbesluit is een ontwikkeling ter plaatse van De Braacken en de Prinses Margrietlaan voorzien.

- 1 woningen Woonwijze
- 2 idem
- 3 particuliere woningen
- 4 idem

Het gebied Taalstraat/Loyolalaan kenmerkt zich door haar verscheidenheid aan woningtypen en bouwstijlen. Voorkomen dient te worden dat het karakter en de stedenbouwkundige opzet van het gebied verloren gaan. Bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hierbij zoveel mogelijk gerespecteerd en op de plankaart vertaald in een bouwvlak met een bouwaanduiding bijgebouwen. Herstructurering, zoals gebruikelijk bij woningcomplexen, is hier conform de visie op wonen, niet aan de orde.

Algemene bouwmaatregelen die tussentijds bij aanpassing van bestaande woningen gelden zijn:

- levensloopbestendig;
- duurzaam bouwen;
- WoonKeur;
- particulier opdrachtgeverschap.

Deze bestemmingsplanregeling voorziet hierin.



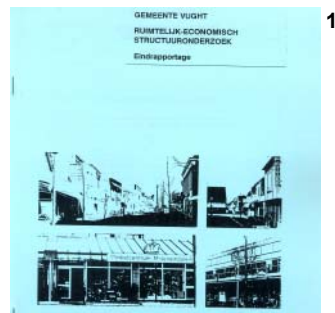
4.4 Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek (RES) en actualisatie.

Het overgrote deel van de voorzieningen is in de gemeente Vught gelegen in het centrum en aan het Moleneindplein. Ter versterking van die situatie wordt primair ingezet op een concentratiebeleid rond die locaties. Daarnaast zijn er in Vught en ook in het gebied Taalstraat/Loyolalaan solitaire voorzieningen te vinden.

Binnen de gemeente Vught wordt gestreefd naar een detailhandelstructuur waarbij diverse winkelconcentraties, ieder met hun eigen verzorgingsfunctie en -gebied, naast elkaar kunnen blijven bestaan. Dit betekent één hoofdwinkelcentrum en enkele buurt- en wijkverzorgende winkelcentra als streefmodel.

In het gebied Taalstraat/Loyolalaan is géén detailhandelsvoorziening die voorziet in dagelijkse goederen aanwezig. Vanuit het plangebied is men aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Vught. Ook wordt gebruik gemaakt van de voorzieningenstructuur van 's-Hertogenbosch.

De beperkte detailhandelsfunctie die vanuit het geldende bestemmingsplan in het plangebied aanwezig is, wordt niet wegbestemd. Om zo rendabel mogelijk te zijn wordt de ondernemers zelfs een eenmalige en beperkte mogelijkheid tot uitbreiding gegeven.



1



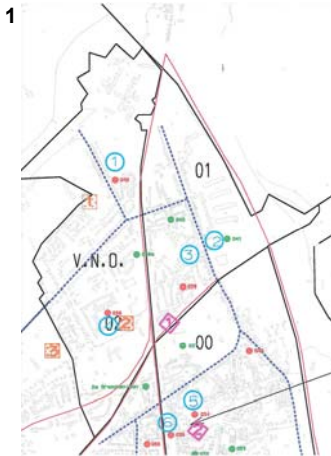
2



3

- 1 Ruimtelijke Economische Structuur
- 2 restaurant aan de Taalstraat
- 3 fysiotherapiepraktijk aan de Bosscheweg





4.5 Recreatie en speelvoorzieningen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een kampeerterreinen met vergunning of kleinschalige kampeerterreinen. Ook komen er geen voorzieningen voor natuurkamperen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik. Een regeling hiervoor is in het bestemmingsplan niet opgenomen omdat voornoemde voorzieningen qua karakter niet passen binnen het plangebied.

Incidenteel kan ontheffing verleend worden voor groepskamperen voor organisaties met een sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke doelstelling. Dit moet dan wel gekoppeld zijn aan een bepaald evenement dat in een korte en aaneengesloten periode plaatsvindt en waarbij van reguliere terreinen geen gebruik kan worden gemaakt.

De aanwezigheid van een zestal speelterreinen voorziet in de speel- en recreatiebehoefte van de jongste jeugd (tot 12 jaar). Als voorbeeld behoudt het sport- en speelveld De Heren zijn huidige bestemming. Daarnaast zijn er een viertal terreinen met een centrale wijkspieeltuinen en een tweetal terreinen met informele speelruimte. De ondergeschikte omvang van de bestaande voorzieningen is een inrichtingsaspect van de bestemming verkeer en groen en derhalve geen zelfstandige bestemming in het plan. Deze regeling levert tevens de vaak gewenste flexibiliteit.

1 overzichtkaart
speelreinen



4.6 Beschermd dorpsgezicht Vught, lunetten en landgoederen.

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

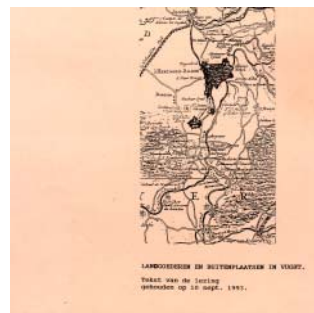
Van de oude verdedigingswerken is ten noorden van het plangebied de Isabellakazerne nog grotendeels intact. De karakteristieke stervorm met bijbehorende gracht en wallen is nog duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig. De gemeente is voornemens deze in de toekomst in haar oorspronkelijke toestand te herstellen. Ook daarvoor wordt cultuurhistorische waardebescherming nagestreefd middels de monumentenwet en de omgevingscriteria in de Welstandsnota.

Naast het historische centrum zijn langs de eerdergenoemde oude handelsroutes vele landgoederen en buitenplaatsen gelegen. Ook deze zijn het veelal, vanwege hun cultuurhistorische betekenis, waard om beschermd te worden. In het gebied Taalstraat/Loyolalaan ontbreken de landgoederen, althans kunnen niet meer als zodanig worden waargenomen. Het Loyolapark neemt een belangrijke plaats in als onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur.

Het groen van het Loyolapark heeft in het kader van dit bestemmingsplan extra bescherming in de vorm van de bestemming: Park. Binnen deze bestemming wordt nieuwe bebouwing uitgesloten.



1



2



3

- 1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught
- 2 landgoederen en buitenplaatsen
- 3 plattegrond isabellakazerne





1 rijksmonument

Taalstraat 53

2 woonhuizencomplex

Architect Kropholler

3 gemeentelijk monument

Aert Heymlaan 34

Via de Rijks- en gemeentelijke monumentenlijst zijn de volgende objecten beschermd:

- Rijksmonumenten:

- het Kropholler complex:
 - Deken van Oss-sstraat 1, complex Mariaplein e.o., parochiehuis van complex;
 - Deken van Oss-sstraat 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8, complex Mariaplein e.o., woonhuizen van complex;
 - Mariaplein 1 t/m 7, woonhuizencomplex;
 - Mariaplein 8, bejaardentehuis en klooster Mariënhof;
 - Mariaplein 9, kerk OLV Middelaars aller genaden (achter Mariaplein 8 ligt begraafplaats deze is eveneens beschermd);
 - Taalstraat 47, begane grond is Deken van Oss-sstraat;
 - Victorialaan 15, basisschool;
 - Victorialaan 17 t/m 25 (oneven), voormalige kleuterschool;

- Taalstraat 14 en 16, dubbel herenhuis met koetshuis;
- Taalstraat 53;
- Taalstraat 113, herenhuis;

- Gemeentelijke monumenten:

- Aert Heymlaan 34, "ridderspoor";
- Boscheweg 12/14;
- Boscheweg 16/18;
- Boscheweg 45;
- Mariaplein 11, voormalige ambonezenschool;
- Taalstraat 19;
- Taalstraat 26;
- Taalstraat 28;
- Taalstraat 51, vroegere pastorie;
- Taalstraat 63;
- Taalstraat 65;
- Taalstraat 87;
- Taalstraat 97;
- Taalstraat 109;
- Taalstraat 111

Zie ook bijlage 1 bij de regels.



Verder zijn aan de Taalstraat nog een aantal beeldbepalende panden gelegen. Het betreft hier Taalstraat 54a/56, 58, 67 en 89. Deze panden hebben verder geen beschermende status en zijn in dat kader ook niet nader beschermd in het bestemmingsplan.

De bebouwing rondom het Mariaplein, van de architect Kropholler, bepaalt het stedenbouwkundige beeld ter plaatse door het geheel der delen, de verschijningsvorm en de onderlinge samenhang. In eerste instantie waren hier bedrijven gevestigd, waaronder Grasso. Na de 1^e wereldoorlog kocht de Petrusparochie het leegstaande complex op. De architect Kropholler realiseerde vervolgens een uniek parochiecomplex. Op verschillende plaatsen, onder meer aan de Deken van Oss-sstraat zijn nog delen van de oude fabriek zichtbaar. Aan de Taalstraat zie je bijvoorbeeld nog een deel van de vroegere gevel. Het complex is echter nooit afgebouwd. Bij de Mariakerk ontbreekt de kerktoeren. Er was voorzien in een afgesloten Mariaplein, met poorten waarboven slaapkamers waren voorzien van aanpalende woningen. Ook zouden er nog woningen in spiegelbeeld van de wel gerealiseerde woningen aan het Mariaplein worden gebouwd.

Ook een begraafplaats met kapel behoort tot het complex. In de parochiezaal is de oorspronkelijke kantine van Grasso gehandhaafd. De pastorie is pas begin jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd.



1



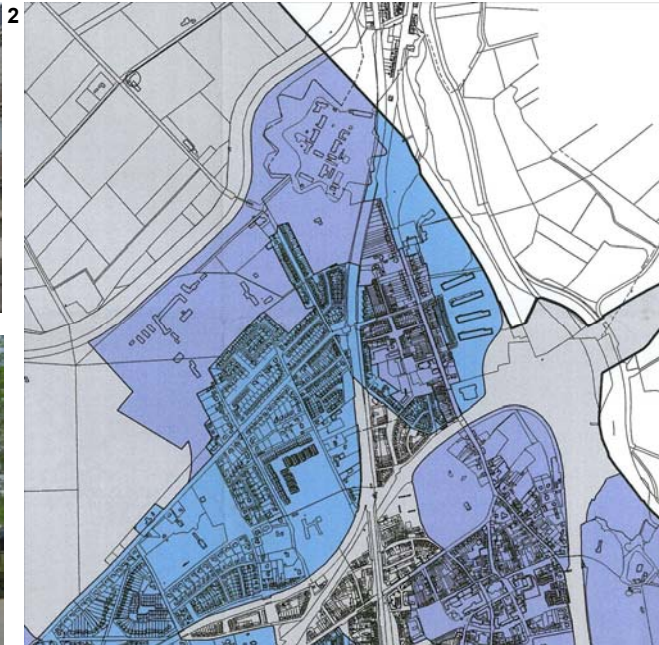
2



3

- 1 beeldbepalend pand
Taalstraat 89
- 2 beeldbepalend pand
Taalstraat 56-58
- 3 beeldbepalend pand
Taalstraat 67





- 1 **gedifferentieerde
bebouwing Taalstraat**
- 2 **welstandniveaus**
- 3 **bebouwing de Heun**
- 4 **idem**

4.7 Welstand middels omgevingscriteria.

Taalstraat/Loyolalaan is vanuit de Welstandsnota gezien in 3 zones met verschillende omgevingskenmerken te onderscheiden.

4.7.1 Bosscheweg/Taalstraat e.o.

De Taalstraat zelf wordt gekenmerkt door een gedifferentieerd beeld qua bebouwing en gebruik. Het is de historische verbinding met 's-Hertogenbosch. De bebouwing aan de Taalstraat is zeer afwisselend door de historisch gegroeide situatie. Er is sprake van overwegend gesloten straatwanden met verschillende goothoogte en kapvormen. De bebouwing bestaat overwegend uit 2 bouwlagen met kap.

Verder bestaat dit oude lint uit diverse Rijks-, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden, die dit beeld bevestigen.

Aan de achterzijde van de Taalstraat is recent het gebied de Heun gerealiseerd. Het betreft hier eigentijdse bebouwing, bestaande uit woningen in 2 bouwlagen met een terugliggende 3^e bouwlaag en een viertal appartementencomplexen, dat in bouwlagen afneemt richting het buitengebied. Aan de zuidzijde van dit gebied neemt de serviceflat Eikendonck door haar verschijning een markante plaats in.





4.7.2 Het gebied Mariaplein e.o. tussen de Taalstraat en de spoorlijn.

Het hart van dit gebied wordt bepaald door het Mariaplein met haar omgeving. Dit gedeelte is ook op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie gemarkeerd. Dit is een bevestiging van de eigen identiteit van deze buurt, die bestaat uit grotere gebouwen/complexen van de hand van de architect Kropholler. Samen met de woonbebouwing aan de noordzijde uit de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw is het in zijn geheel een bijzonder gebied (voormalig Grasso terrein). Het draagt bij tot het gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus in de gemeente Vught.

Geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen wisselen elkaar in grote mate af. De bebouwing is overwegend 2 bouwlagen hoog met kap. Daarnaast heeft de woonbebouwing uit de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw qua architectuur een gedifferentieerd beeld.

4.7.3 Het gebied ten westen van het spoor.

Het gebied met woningen ten westen van het spoor wordt overwegend gekenmerkt door "grotere" woningen (villa's) in een groene omgeving met monumentale bomen. De woningen zijn overwegend vrijstaand op grote kavels in 2 bouwlagen met een grote variatie aan dakvormen. Door de verschillende bouwstijlen uit

- 1 gebouwen/complexen
architect Kropholler
- 2 woonbebouwing
- 3 kerk





uiteenlopende periodes is er een sterk wisselend beeld ontstaan. Dit maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijke woonomgeving.

Een aparte plaats wordt ingenomen door de woningen aan de Vugtherhage. Het onderscheid zich door het gekozen verkavelingspatroon in combinatie met de geschakelde verschijningsvorm van de woningen aan de rand van het Loyolapark.



Het woonbuurtje rond de Stadhouderslaan is een typisch voorbeeld van de naoorlogse stedenbouw. Het als eenheid gebouwde complex van geschakelde woningen in twee bouwlagen met een lage kapvorm straalt een zekere doelmatigheid uit. Door de weinige aanpassingen is de kwaliteit van het geheel intact gebleven.



Het Loyolapark met Huize De Braacken neemt, in dit deel van Vught een prominente plaats in. De groene uitstraling van het park met monumentale bomen vormt hier een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van Vught.

Voor het welstandsbeleid zijn er slechts beperkte criteria voor het plangebied. De gebiedsbeschrijving gaat vooral uit van de individuele bouwwerken en het stijlzuiver in stand houden/verbouwen.

- 1 "grotere" woningen ten westen van het spoor
- 2 Vugtherhage
- 3 Stadhouderslaan

Voor de gave en voor hun tijd representatieve woningbouwvoorbeelden en voor het aanwezige groen en de laanbeplanting bestaat alle reden het straatbeeld gaaf te houden. Dit geldt ook voor het Loyolapark. Bij de Isabellakazerne moet zoveel mogelijk de associatie met de militaire geschiedenis worden teruggegeven.

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





Vanzelfsprekend zijn de aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten beschermd tegen ongewenste veranderingen en zijn de diverse waarden in de bijlage bij het respectievelijk besluit van de gemeente gedocumenteerd.

- 1 **gedifferentieerde woningbouw**
- 2 **idem**
- 3 **idem**
- 4 **complex architect Kropholler**
- 5 **idem**
- 6 **idem**
- 7 **bebouwing Vugtherhage**
- 8 **bebouwing Stadshouderslaan**
- 9 **waardevolle bomen**





4.8 Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht.

De diverse van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van verschillende ouderdom. In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. De voor Taalstraat/Loyolalaan geldende bestemmingsplannen zijn deels gedateerd. Dit plan Taalstraat/Loyolalaan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening.

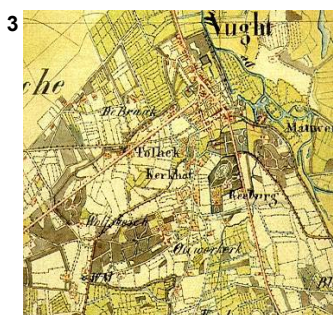
Aan de hand van de vigerende plannen is beoordeeld of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig de oorspronkelijke plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Dit om de bestaande situatie goed vast te leggen. Bijzondere aandacht verdient nog het respecteren van bestaande rechten. Beperkingen liggen niet voor de hand. Dit zou in strijd zijn met het uitgangspunt van een beheersplan. De vigerende bouwmogelijkheden aan de Loyolalaan/Koepelweg zijn nader geconcretiseerd. (qua plaats en omvang in de vorm van bouwvlakken in plaats van stroken), overeenkomstig het beoogde stedenbouwkundige plan. De aanwezige stedenbouwkundige structuur blijft hiermee gewaarborgd.

1 stedenbouwkundig plan
vigerende
bouwmogelijkheden
Loyolalaan/Koepelweg

Voor de Loonsebaan 107 liggen afspraken uit het verleden om ter plaatse de horecabestemming te wijzigen in wonen ten behoeve van de bouw van een 3-tal woningen. Deze bouwmogelijkheden zijn concreet vertaald in bouwvlakken met een bijbehorend bijbouwvlak.

Het volgende hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied. Er wordt een analyse van de waarden en functie in het gebied gemaakt waarbij de kwaliteit en herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw van het gebied Taalstraat/Loyolalaan aan bod komen.





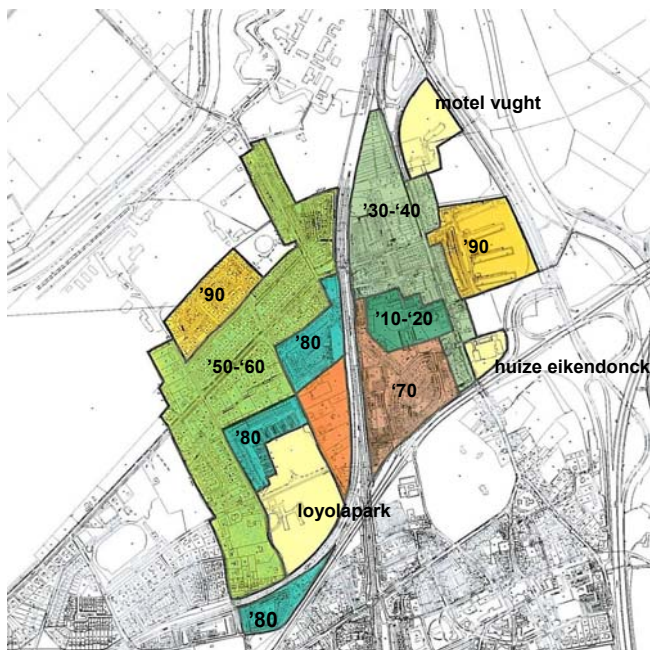
Deze historische gegevens zijn voor een groot deel bewaard gebleven. De wegen volgen voor het merendeel de tracés van oude wegen. Het water is nog goed herkenbaar binnen het plangebied (ten oosten van het spoor) in de vorm van het Heunwiel en de Reutseplas. Van meer recente datum zijn de waterpartijen nabij de onlangs gerealiseerde appartementencomplexen. De historische bebouwing is nog terug te vinden langs de Taalstraat in een aantal Rijks- en gemeentelijke monumenten en in de vorm van Huize Marienhof aan het Mariaplein/Victoriaaan. Ook een belangrijke ontwikkeling is de aanleg van de Isabelle-kazerne geweest, ten noorden van het plangebied. De karakteristieke stervorm met bijbehorende gracht en wallen is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Deze kazerne is nog in zijn oorspronkelijke vorm aanwezig, inclusief bebouwing.

De overige bebouwing is in de loop van de verschillende decennia ontstaan. De bebouwing wordt met name gekenmerkt door zijn woonfunctie. Andere functies komen nagenoeg niet voor, behoudens langs de Taalstraat waar een zekere mate van differentiatie in functies aanwezig is. Door het ontstaan van de bebouwing in de diverse perioden is er een wisselend beeld ontstaan en een grote differentiatie in bouwstijl van de woningen. Deze karakteristiek van de buurt/wijk is in grote lijn een beeldbepalend gegeven. Dit karakter is behoudenswaardig.

Als gevolg van de historische groei is er onderscheid te maken in het deel ten oosten van het spoor, wat ouder en kleinschaliger van opzet is dan het deel ten westen van het spoor. In dat kader is, dan ook goed beheer via de bijgebouwenregeling ten aanzien van de omvang en situering van bijgebouwen, van groot belang. Voorkomen moet worden dat de huidige gedifferentieerdheid verloren gaat. De aanwezige kwaliteiten moeten gewaarborgd worden. Dit kan door een goede bouw- en bijgebouwenregeling.

- 1 cultuurhistorische waardenkaart
- 2 idem
- 3 historische atlas





In een aantal gevallen is er op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwtitel aanwezig. Deze zijn in het nieuwe plan gerespecteerd met een directe bouwtitel. De bouwtitels zijn op de plankaart aangegeven door middel van een concreet bouwvlak met bijbehorende bouwaanduiding bijgebouwen.

Het toevoegen van een nieuwe afzonderlijke woning op het bouwperceel is uitsluitend onder strikte voorwaarden mogelijk. Hiervoor is afzonderlijk beleid door de gemeenteraad opgesteld.

In het plangebied doen zich geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voor. Wel is aan de Loonsebaan 107 de bouw van een 3-tal woningen mogelijk gemaakt ter vervanging van de horeca bestemming ter plaatse.

- 1 **structuur**
Taalstraat/Loyolalaan
- 2 **wegen**
- 3 **bedrijven**
- 4 **woningcomplexen**





**1 groenstructuur
en eindbeeld**

5.2 Groenstructuur.

De groenstructuur is een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de Dommel, alsmede in het Loyolapark treft men groen aan dat een belangrijk aandeel heeft in de totale groenstructuur van Vught. Ook de tuin achter het kantoor aan de Taalstraat 53 draagt hier in zekere mate aan bij.

De Isabellakazerne maakt onderdeel uit van vroegere verdedigingswerken die juist geen beplanting dulden in verband met het schootsveld. In 1850 overstroomt de hele verdedigingslinie. Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw tot het begin van de 20^e eeuw zijn de Lunetten in gebruik geweest als tijdelijk legerkamp. Vanaf 1880 is beplanting aangebracht in verband met de productie van mijnhout.





De Isabellakazerne maakt verder geen onderdeel uit van het plangebied en is daarom ook niet opgenomen in het kaartbeeld op de vorige pagina.

Incidenteel is tussen de (woon)bebouwing een aantal groenvoorzieningen gelegen. Verder dragen ook de bermen langs het spoor bij aan de groene uitstraling van de wijk. De groene uitstraling van de wijk wordt daarnaast versterkt door de aanwezigheid van bomen c.q. laanbeplanting binnen het straatprofiel van diverse straten.

Het aanwezige water heeft daarbij een belangrijk aandeel in de beleving het aanwezige groen. Water en groenvoorzieningen zijn aan elkaar complementair.

Ten noorden en oosten van het plangebied zijn het buitengebied van Vught en de Bossche Broek (gem. 's-Hertogenbosch) gelegen. Door de aansluitende ligging ten opzichte van elkaar zijn deze gebieden uitermate geschikt als uitlooptermogelijkheid voor Taalstraat/Loyolalaan.

- 1 visie groen-ontwikkelingsplan
- 2 Loyolapark
- 3 de Heun
- 4 laanbeplanting



In 2003 is de noodzaak gevoeld een totaalvisie (groenbeleidsplan) voor de gemeente Vught te ontwikkelen. Daarin is het beoogde beeld voor de gemeente door middel van gericht beleid aangepakt. Het beeld voor Taalstraat/Loyolalaan volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers. Het geheel wordt gecombineerd door beeldbepalend groen.

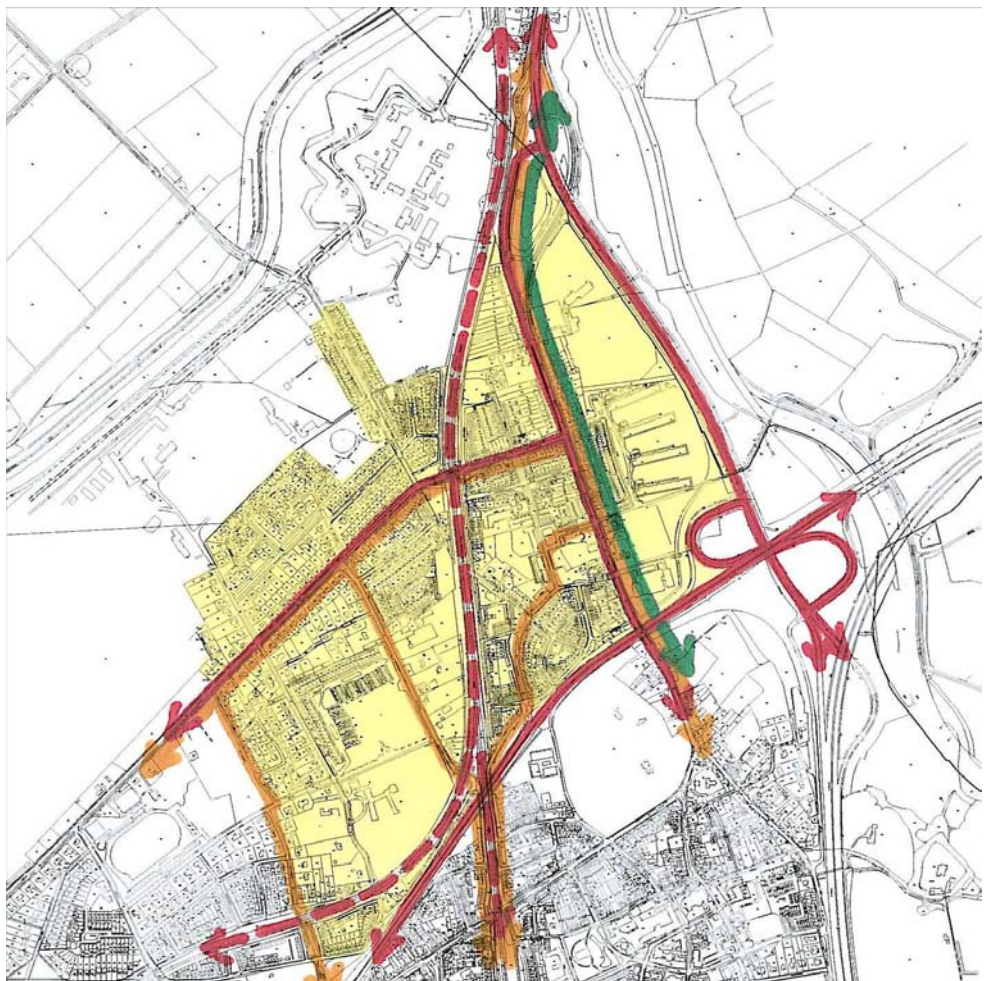
Aan de noordzijde van Vught is de Taalstraat en de Kampdijklaan benoemd tot dorpsentree. Dit vergt een bijzondere behandeling als oriëntatiepunt. Beplanting zal daarvan een onderdeel zijn.

Naast dit karakteristieke groen beschikt de wijk Taalstraat/Loyolalaan over gebruiksgroen in de vorm van 6 speelplaatsen: Wilhelminalaan, Paardensteeg, Johan Frisolaan (1 tot 5 toestellen), Prinsenlaan, Jacob van Ruisdaelstraat, Vugtherhage (5 tot 10 toestellen). Daarnaast zijn er een viertal terreinen met een centrale wijkspeeltuin, te weten aan de Prinsenlaan/Kampdijklaan, Paardensteeg, Victorialaan en in het Loyolapark. Voor een tweetal terreinen is sprake van een informele speelruimte (Loyolapark en nabij de Frederik Hendrik kazerne).

De wijk beschikt aan de oostzijde van het plangebied in zekere mate over natuurlijk groen. Het betreft hier de uitloper van de Bossche broek in relatie tot de aangrenzende Dommel. Ecologische structuren die een specifieke beschrijving of planologische bescherming behoeven komen niet binnen het plangebied voor.

Binnen het plangebied zijn een groot aantal waterpartijen aanwezig. In het kader van de nieuwe visie op waterbeheer moet in de keten: infiltreren-bufferen-afvoeren een essentiële betekenis aan deze waterpartijen worden toegekend. De huidige functie van deze voorziening is adequaat. Waterpartijen worden niet specifiek begrensd, maar zijn onderdeel van de bestemming "groen". Via deze wijze van bestemmen kunnen eenvoudig wijzigingen aan de vorm of de loop van de waterpartijen worden doorgevoerd.





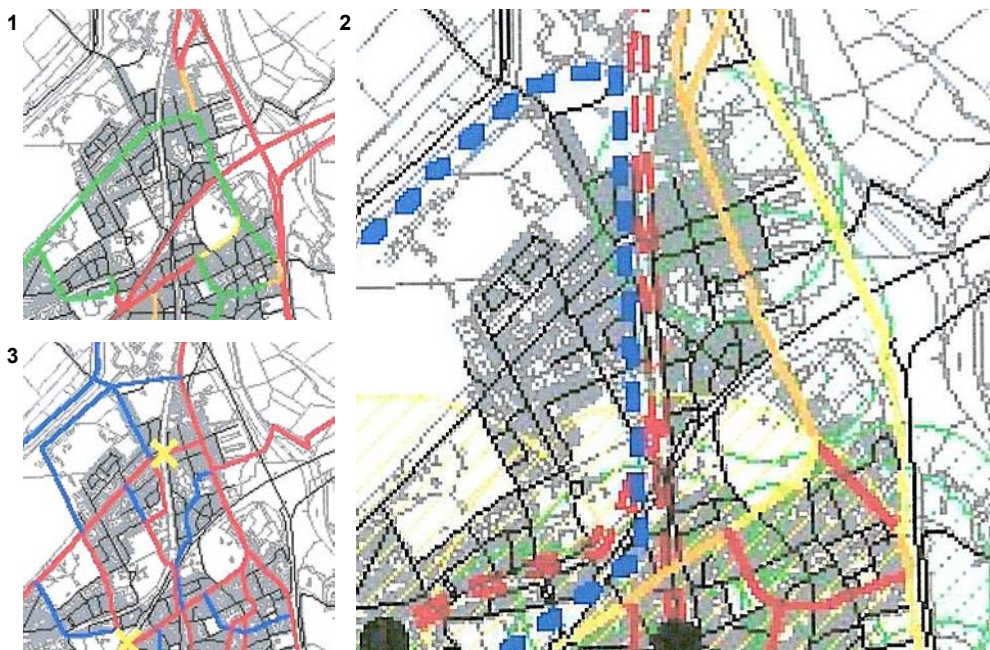
5.3 Verkeers- en vervoerstructuur.

De buurt Taalstraat/Loyolalaan wordt begrensd en doorsneden door belangrijke verkeersinfrastructuur, respectievelijk de autoweg Vught-Tilburg (Rijksweg N65), de Vughterweg en de spoorlijn Vught-Tilburg. Vanaf de autoweg Vught Tilburg is via de dorpsentree aan de Helvoirtseweg/John F. Kennedylaan het westelijk deel van het plangebied ontsloten. Via de Vughterweg/Bosscheweg/Taalstraat wordt het oostelijk deel ontsloten. Vanaf hier heeft men via de Loonsebaan toegang tot de rest van het plangebied.

De Loonsebaan, Bosscheweg/Taalstraat, Paardensteeg, John F. Kennedylaan, Kampdijklaan/Johan Frisolaan/Aert Heymlaan zijn de belangrijkste fietsroutes door het plangebied. Het noordelijk deel van de Aert Heymlaan en de Kampdijklaan, alsmede de verbinding Deken van Ossstraat/Victorialaan/Frans Halsstraat/Rembrandtlaan kunnen aangemerkt worden als

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





nevenfietsroute en completeren het fietsnetwerk. De barrièrewerking met het zuidelijk deel van Vught wordt grotendeels ondervangen door het viaduct ter hoogte van de Aert Heymlaan en de Rembrandtlaan. Ter hoogte van de John F. Kenneylaan is sprake van een gelijkvloerse kruising die met verkeerslichten geregeld wordt.

Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. Echte knelpunten doen zich op dit moment niet voor.

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

De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft plaatsgevonden. Het bijbehorende kaartje geeft een overzicht van het voorgenomen beleid. Daarop is duidelijk aangegeven dat er, na onder andere het voorgenomen opheffen van de spoorwegovergang Loonsebaan voor het autoverkeer, geen ruimte is voor doorgaand verkeer. De hoofdontsluiting vanaf Craijenstein via de Lekkerbeetjenlaan/Zonneweilaan/Loonsebaan/voorgenomen aanleg noordelijke ontsluitingsweg/Boscheweg en de Taalstraat ondervangt de behoefte aan een sluiproute door het gebied Taalstraat/Loyolalaan.





Op dit moment is de optimalisatie van de route vanaf Craijenstein tot aan de Loonsebaan in voorbereiding. Een klein deel van de optimalisatie ter hoogte van kruispunt Craijenstein is in het gebied Taalstraat/Loyoalaan gesitueerd. Om optimalisatie mogelijk te maken wordt een deel van de groenvoorziening aan de noordkant van de N65 tot Verkeer bestemd.

Openbaar vervoer is aanwezig in de vorm van enkele busroutes:

- Helvoirtseweg/Taalstraat/Bosscheweg (streeklijn 139-140);
- Boxtelseweg/Taalstraat/Bosscheweg (streeklijn 154).

Het NS station is gemakkelijk bereikbaar door de directe fietsverbinding via de Aert Heymlaan en Rembrandtlaan. Verder is op de kaart in het verkeers- en vervoersplan de wensstructuur van het gebied ten westen van de spoorlijn aangegeven als onderzoeksgebied uitbreiding openbaar vervoer. Het bestemmingsplan verzet zich echter niet tegen deze ontwikkeling. Binnen de bestemmingen “verkeer” en “verkeer-railverkeer” is het mogelijk om de benodigde voorzieningen op te richten mits gelegen binnen het huidige ruimtebeslag c.q. eigendom.

- 1 ontwikkeling JF
Kennedylaan
- 2 uitsnede plankkaart



1



Het (vastgestelde) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat twee aandachtspunten in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig zijn: N65-Helvoirtseweg en Loonsebaan-Taalstraat.

Momenteel zijn er plannen in voorbereiding om de ontsluitingsstructuur aan de noordzijde van Vught te wijzigen en is ten behoeve daarvan in december 2008 gestart met de aanleg van de onderdoorgang noordelijke ontsluitingsweg. Voor de aanleg van de noordelijke ontsluitingsweg wordt een afzonderlijk bestemmingsplanprocedure gevoerd met bijbehorende bezwaarmogelijkheden.

1 bouwtitels Loyolalaan

Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanleiding is de verkeersstructuur in Taalstraat/Loyolalaan te wijzigen. Wel kan de ruimtelijke inrichting ten behoeve van verkeers- en vervoersvoorzieningen aangepast worden. Binnen de bestemming verkeer is daar juridisch gezien de vrijheid voor aanwezig. Het bestemmingsplan regelt alleen het gebruik en het ruimtebeslag en niet de inrichting van verkeersdoel-einden. Voor alle duidelijkheid is de bestaande inrichting van wegen zichtbaar gemaakt op de plankaart.





1

5.4 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Het plangebied kent buiten een aantal vigerende bouwtitels (20) weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Deze bouwtitels zijn zoveel als mogelijk gerespecteerd en vertaald in concrete bouwvlakken met bijbehorende vlakken met de bouwaanduiding bijgebouwen. Een uitzondering hierop is de bouwtitel op de parkeerplaats behorende bij de galerie (voormalig notariskantoor) aan de Taalstraat 53. Deze bouwtitel was opgenomen in het voorheen geldende Plan I in Onderdelen 1953. In het daarop volgende bestemmingsplan Vught Noord werd het parkeerterrein als zodanig bestemd, omdat de gemeente van mening was dat zich aan de Taalstraat onvoldoende parkeergelegenheid bevond en dat er dus alle aanleiding voor was de bestaande parkeergelegenheid naar het pand Taalstraat 53 te handhaven. De Raad van State was echter van mening dat het parkeerterrein zodanig kon worden bebouwd dat er geen parkeercapaciteit verloren zou gaan. Om die reden werd aan dit onderdeel van het goedkeuringsbesluit van GS (de parkeerplaats) vernietigd, waardoor de bouwtitel volgens het Plan I in Onderdelen 1953 bleef bestaan.

**1 bouwtitels Constantijn-
straat**





**1 overzicht woning-
bouwmogelijkheden**

In het kader van dit bestemmingsplan is deze bouw-
titel opnieuw tegen het licht gehouden. Om de volgen-
de redenen is besloten om deze bouwtitel niet op te
nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

De Taalstraat neemt een belangrijke plaats in, in de
historie van Vught. Aan deze straat zijn dan ook een
groot aantal Rijks-, gemeentelijke monumenten en
beeldbepalende/karakteristieke panden gelegen. De-
ze vormen dan ook een samenhangend geheel en
bepalen door de verschijningsvorm het stedenbouw-
kundige beeld ter plaatse. Deze wordt met name be-
paald door de situering, de aansluitende terreinen, de
bouwmassa's afgewisseld met open plekken, de ge-
velindeling, de architectuur en de dakvormen. Ter
hoogte van de Taalstraat 53 wordt deze met name
bepaald door de ter plaatse aanwezige bebouwing in
de vorm van Rijks- en gemeentelijke monumenten,
afgewisseld met de open bebouwingsstructuur (open



plekken) met doorkijk naar het aangrenzende park/tuin en kerk. In het verleden zijn deze open plekken benut voor woningbouw. Gezien de aanwezige waarden is het in dit kader niet wenselijk om deze open plekken te bebouwen. Dit geldt voor zowel de open plek naast Taalstraat 51, als voor de open plek in onderhavig geval.

Het vol bouwen van deze open plekken zou het aanwezige waardevolle stedenbouwkundige en architectonische beeld te plaatse verstoren. Dit gezien de omvang en samenhang tussen de bestaande bebouwing aan de Taalstraat 51 en 53 en directe relatie met het achtergelegen gebied. De aanwezige kwaliteiten vanuit het verleden dienen in dat kader dan ook gewaarborgd worden.

Naast een stedenbouwkundige/ruimtelijke functie vervullen deze open plekken ook een praktische/functionele functie. Door de aanwezige functies in de betreffende panden, zijnde kantoor (Taalstraat 51), galerie (Taalstraat 53) en restaurant (Taalstraat 61) is behoefte aan parkeren. Hierin moet op eigen terrein worden voorzien op basis van de parkeernota van de gemeente Vught. Aan de Taalstraat zijn hiervoor geen mogelijkheden gezien de functie van doorgaande weg en de verkeersintensiteit op deze weg. In dat kader is het handhaven van de parkeerfunctie zeker noodzakelijk. Ondergronds parkeren is een optie. Door de aanleg van de noodzakelijke voorzieningen in de vorm van hellingbanen en beoogde bebouwing wordt het hiervoor besproken stedenbouwkundige beeld echter zodanig verstoord dat dit niet wenselijk is. Dit zou namelijk betekenen dat deze infrastructurele noodzakelijke voorzieningen ter plaatse de boven- toon gaan voeren.

Gezien de verstreken tijd dat de bouw van een woning mogelijk is, is van enige noodzaak niet gebleken. Inmiddels zijn meer 30 jaar verstreken en van de bouwmogelijkheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de behoefte aan een woning niet aanwezig is.



De horecagelegenheid aan de Loonsebaan 107 (pannenkoekenhuis) is gewijzigd in de bestemming wonen voor de bouw van 3 woningen. Aanleiding hiertoe zijn gemaakte afspraken uit het verleden. Deze zijn gerespecteerd en nu vastgelegd in dit bestemmingplan in de vorm van concrete bouwmogelijkheden middels bouwvlakken en de bouwaanduiding bijgebouwen.

Bijzonder fenomeen is wel dat soms voor de economische levensduur van sommige woningen vervangende woningbouw plaatsvindt. Buiten deze herbouwmogelijkheden doet zich binnen de bouwregels overal de mogelijkheid van uitbreiding van de bestaande bebouwing voor. Dit is in dit plan bewust nagestreefd, gelijktijdig met het bijbouwen bij betreffende bouwvlakken. Tot zover zijn in de stedenbouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een wijzigingsplan/herzieningsplan nodig zijn.

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





5.5 Voorzieningenstructuur.

De wijk Taalstraat/Loyolalaan zoals binnen dit plan gevangen omvat 1570 woningen met daarin circa 4000 bewoners. Met een woningbezetting van 2,52 is het één van meer dichtbevolkte buurten van Vught. De omvang en ligging van de buurt, in de directe nabijheid van het centrum van Vught en de relatief korte afstand tot het centrum van 's-Hertogenbosch, is zodanig dat een eigen voorzieningenpakket niet nodig is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. Voorzieningen gebaseerd op aantallen van geheel Vught Noord leiden evenmin tot de noodzaak van eigen voorzieningen in de vorm van detailhandel.

1 voorzieningen





Winkelconcentraties worden in het plangebied niet aangetroffen. Binnen het plangebied is één detailhandelzaak, een vloerkledenwinkel, aanwezig. Aan de Helvoirtseweg, net buiten het plangebied, is sprake van een kleinere winkelconcentratie. Het betreft een onvolledig assortiment. Over het algemeen zijn deze winkels ook nog eens aangewezen op een specifieke klantenkring. Het plangebied is voor de winkelvoorzieningen dan ook in hoofdzaak aangewezen op het centrum van Vught of 's-Hertogenbosch.

**1 regeling bestemming
maatschappelijk in bp**

2 kerk

In het plangebied van de Taalstraat/Loyolalaan zijn de volgende functies/voorzieningen gelegen:

- verzorgingstehuis de Braacken, gelegen in het Loyolapark;
- één school;
- een kerk;
- een parochiezaal;
- diverse kantoorpanden aan de Taalstraat;
- serviceflat Eikendonck;
- enkele detailhandel, dienstverlening, horecavoorzieningen en praktijkruimten;
- motel Vught.

Net buiten het plangebied, aan de westzijde, ligt nu nog het sportpark "De Koepel". Deze gemeentelijke voorziening zal in de loop van de planperiode verdwijnen ten behoeve van woningbouw.

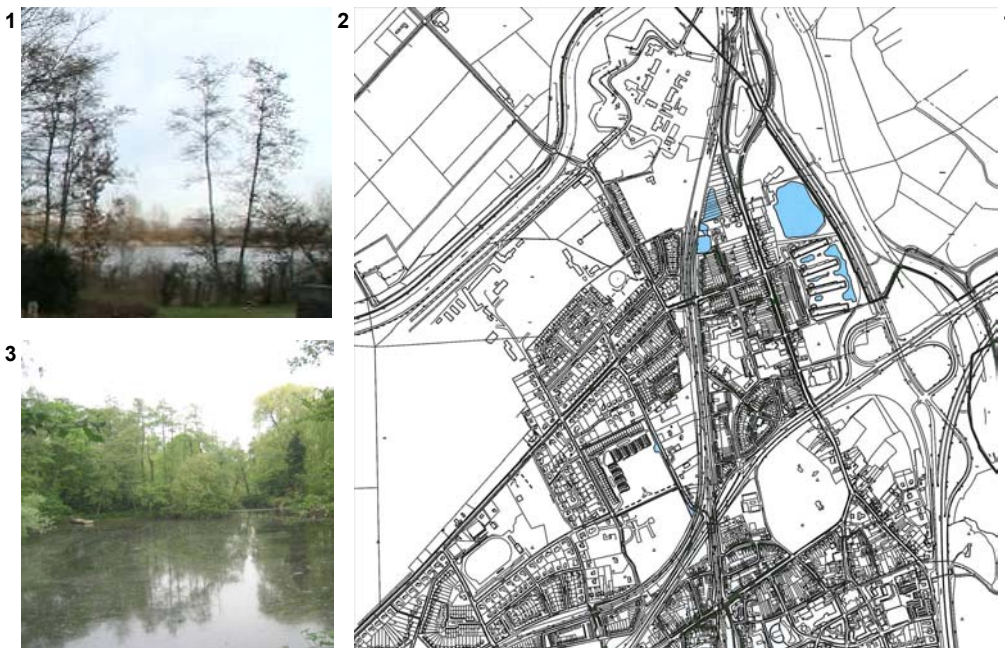




Door het specifieke draagvlak en het karakter van de functies/voorzieningen in Taalstraat/Loyolalaan zijn ze tevens conjunctuur- en trendgevoelig. De minder voorspelbare ontwikkelingen nopen thans tot terughoudendheid met betrekking tot de in het bestemmingsplan te bieden ruimte. Uitgaande van een conserverend bestemmingsplan is beperking van het ruimtegebruik tot de bestaande situatie en enige functiewisseling (inclusief wonen) voldoende.

- 1 verzorgingstehuis
De Braacken**
- 2 serviceflat Eikendonck**
- 3 buitenschoolse opvang**
- 4 motel Vught**





5.6 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

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

5.7 Waterbeleid.

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominentere rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

- 1 water Heunwiel
- 2 kaartje water in de buurt
- 3 Reutseplas
- 4 Waterschap De Dommel



Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten worden op korte termijn samengebracht in één wet, de Waterwet. De verwachting is dat de Waterwet, inclusief uitvoeringsregeling en invoeringswet, eind 2009 in werking treedt.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de plankaarten en in de bijbehorende planregels wordt zonodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

5.8 Waterschap De Dommel.

Het beleid voor de komende jaren van het waterschap is vastgelegd in het Ontwerp waterbeheerplan 2010-2015 (WBP-III). Dit plan beschrijft de invulling van het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel.

De voornaamste kerntaken binnen het waterbeheer zijn het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Door het stellen van voorschriften in de Keur en in beleidsregels reguleert het waterschap mogelijke inbreuken van derden op het waterbeheer.

5.9 Keur oppervlaktewateren.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel' van toepassing.





De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het Waterschap De Dommel.



Daarnaast is het plaatsen van bouwwerken en bomen binnen 5 meter en het plaatsen van overige obstakel binnen 4 meter uit de insteek van watergangen, welke in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap De Dommel, alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.

Binnen 25 meter vanaf de insteek van watergangen met de functie waternatuur mogen er geen bouw- en graafwerkzaamheden worden verricht.

Hydrologische gevoelige delen van het beheersgebied zijn op bij Keur behorende keurkaarten aangewezen als keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden.

Het beekdal van de Dommel, dat ten oosten van Vught is gelegen, en een aantal onbebouwde gebieden in het plangebied is aangeduid als keurbeschermingsgebied. Voor deze gebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties.

Daarnaast zijn delen van het plangebied aangeduid als attentiegebied. Dit is een zone rond de natte natuurparel. Dit zijn evenals de keurbeschermingsgebieden hydrologisch gevoelige gebieden. Handelingen in deze gebieden kunnen een negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Binnen deze gebieden geldt voor iedere lozing, onttrekking, aan- of afvoer van water een vergunningplicht.

Het plangebied zelf valt buiten het keurbeschermingsgebied, derhalve wordt dit niet verder in het bestemmingsplan opgenomen.

1 uitsnede keurkaart

2 legenda



5.10 Waterplan.

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

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

Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits en andere waterbesparende voorzieningen. In Taalstraat/Loyolalaan wordt momenteel nog geen schoon regenwater in de bodem geïnfiltreerd. De grondslag en hoogteligging maken het gebied in principe wel geschikt voor infiltratie.

5.11 Waterhuishouding.

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

Oppervlaktewater:

In het plangebied zijn diverse waterpartijen aanwezig, te weten Heunwiel, Reutseplas, de waterpartijen tussen de bebouwing aan de Heun, de watergangen in het Loyolapark en de watersingels aan de Fredrik Hendriklaan. Verder is, in het kader van de waterhuishoudkundige situatie van belang de hoofdwatgang aan weerszijden van het spoor. Het water stroomt daarbij in zuidelijke richting, via de aanwezige tunnelwaterbak nabij de spoorwegovergang Aert Heymlaan. Ook zijn van tijd tot tijd de diverse aanwezige berm-sloten watervoerend.



1



2

- 1 dubbele putdeksel
gescheiden stelsel
- 2 idem



Grondwater:

Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied, net zoals in het aangrenzende plangebied Villa-park/Loonsebaan, op zijn diepst 2.52 meter beneden maaiveld. Het minst diepe punt ligt op 0.78 meter. In de omgeving wordt het waterpeil hoger gehouden dan in het Drongelenskanaal om daling van het grondwaterpeil te voorkomen.

Riolering:

Binnen het plangebied ligt vanouds (sinds 1935) een gescheiden rioolstelsel. Het plangebied omvat het stromingsgebied 3 en 14, die zijn aangesloten op het hoofdrioolgemaal in de Kampdijklaan, dat afvoert in noordelijke richting middels een systeem van transport via onderbemalingsniveaus.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De aanwezige waterpartijen in het plangebied staan niet onderling met elkaar in verbinding. Zij vormen een watersysteem op zich.

5.12 Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied.

Regenwater:

Teneinde grondwaterstandverlaging en verdroging tegen te gaan wordt getracht schoon regenwater, dat valt op daken en verkeersluwe straten, in het gebied te behouden. Waar mogelijk (nieuwe situaties) moeten daartoe infiltratievoorzieningen worden getroffen. De in het plangebied aanwezige waterpartijen liggen waterhuishoudkundig gezien geïsoleerd van de overige waterpartijen in en om de kern Vught zelf.

Het oppervlaktewaterpeil (gemiddeld 4,40 m + NAP) volgt de neerslaghoeveelheden, wat 's zomers kan leiden tot een lage waterstand en 's winters tot een hoge waterstand met kans op wateroverlast.

In de toekomst zal gekeken worden naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het naar de oostzijde van het plangebied te leiden en daar te bergen in oppervlaktewater.





In samenhang hiermee zal gekeken worden naar de inrichting van de diverse aanwezige waterpartijen. De bestemmingsplanregels bieden bij deze laatste door de nadere aanduiding van het water daarvoor de ruimte, via een aanlegvergunning voor het graven, aanleggen en/of dempen van waterlopen/waterpartijen.

Riolering:

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

- 1 wegverkeerslawaaai
rijksweg N65**
- 2 railverkeerslawaaai
spoorlijn**



5.13 Verbetering waterhuishouding.

Gelet op de beschreven situatie is dit aspect niet actueel.

5.14 Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de N65, Taalstraat/Boscheweg, Loonsebaan, John F. Kennedylaan en het spoor.

De gemeente Vught heeft in dat kader het bureau Raadgevend ingenieurs Cauberg-Huygen opdracht gegeven een akoestisch onderzoek in te stellen naar deze geluidsbelasting vanwege wegverkeer en railverkeer. Aanleiding voor dit onderzoek was de aanwezigheid van 15 wijzigingslocaties en 6 bouwtitels binnen het bestemmingsplangebied Taalstraat/Loyolalaan.

Het adviesbureau heeft op 13 oktober 2008 rapport uitgebracht, rapportnummer 20081142-04, werkprocesnummer W08-18343. In deze paragraaf vindt u informatie over de conclusies van dit onderzoek.

Bij de wijzigingslocaties gaat het om bestaande niet-woonfuncties. Ter wille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met wijziging van deze niet-woonfuncties, binnen de planperiode van tien jaar, in woonfuncties. Het bestemmingsplan bevat daarom binnen elke niet-woonbestemming de mogelijkheid om de geldende bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Aan deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld. Een van deze voorwaarden luidt: er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan dient met noodzakelijk (milieu)onderzoek te worden aangetoond dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is.

Bij bouwtitels gaat het om bouwmogelijkheden locaties die krachtens het geldende bestemmingsplan al direct kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn op het perceel Loonsebaan 107 twee bouwvlakken op-



genomen, op basis van afspraken die de gemeente in 1995 met de eigenaar van dit perceel heeft gemaakt. Ook dit perceel is in het akoestisch onderzoek betrokken.

5.14.1 Onderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting door wegverkeer.

Voor het akoestisch onderzoek betreffende de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï zijn de volgende wegen onderzocht:

- rijksweg N65;
- de noordelijke gebiedsontsluitingsweg;
- de Taalstraat;
- de Bosscheweg.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden om aan te tonen, dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen/bouwmogelijkheden kan voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeer.

Volgens het vastgestelde Verkeers- en vervoersplan van de gemeente Vught heeft de Aert Heymlaan een belangrijke functie in de ontsluiting van de wijk Taalstraat/Loyolalaan. Het wensbeeld is de Loyolalaan niet meer als ontsluitingsweg tot aan de Taalstraat door te laten lopen, maar het verkeer af te wikkelen via de Aert Heymlaan. De overige wegen binnen de wijk zijn verblijfsgebieden en zijn ingericht als 30 km/uur-wegen. Deze wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet zoneplichtig en derhalve akoestisch niet relevant.

5.14.2 Onderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting door railverkeer.

Voor het akoestisch onderzoek betreffende de geluidsbelasting door railverkeer zijn de volgende trajecten onderzocht:

- traject 700 ('s-Hertogenbosch-Tilburg);
- traject 738 ('s-Hertogenbosch-Vught);
- traject 770 (Vught-Boxtel).

Het onderzoek heeft plaatsgevonden om aan te tonen, dat de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmin-



gen/bouwmogelijkheden kan voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer.

5.14.3 Geluidbelasting bestaande woningen ten gevolge van wegverkeers- c.q. railverkeerslawaaï.

De woningen die reeds in 1986 een te hoge geluidsbelasting ondervonden, zijn opgenomen op de zogenaamde A-, B- c.q. 70+-lijsten, afhankelijk van de geluidsbelasting ter plaatse (A: 60 tot en met 64 dB; B: 65 tot en met 70 dB en C: 71 dB en hoger). Het betreft de woningen langs de rijksweg N65, de Lekkerbeetjenlaan en de serviceflat Eikendonck. 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 deze woningen in de toekomst moeten worden getroffen.

De woningen die ten gevolge van railverkeerslawaaï een te hoge belasting ondervinden, zijn opgenomen op de zogenaamde raillijsten van de gemeente Vught.

Dit zijn de woningen langs de Zuidoosterlaan en de Van Hanswijkstraat. Naast de saneringswoningen is sprake van een saneringsgebied. Het betreft het gebied langs de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven tot de kruising met de rijksweg N65. Voor de woningen in het saneringsgebied is een saneringsprogramma opgesteld, met maatregelen aan de gevel en/of de aanleg van geluidsschermen.

5.15.4 Conclusies van het akoestisch onderzoek.

Wijzigingslocaties.

Voor wijzigingslocaties, die volgens het onderzoek een geluidsbelasting ondervonden hoger dan de maximaal toegestane geluidsbelasting dan 63 dB, is in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat door wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie ter plaatse medewerking zou worden verleend aan het creëren van een saneringssituatie. Het gaat om de volgende 2 locaties:

Detailhandel → *Wonen*

▪ Taalstraat 115

Kantoor → *Wonen*

▪ Taalstraat 109



De bestemming Kantoor van de locatie Taalstraat 107 locatie is op verzoek van de eigenaar gewijzigd in Wonen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is hier niet meer aan de orde.

Volgens het onderzoek wordt ter plaatse van 12 wijzigingslocaties een geluidsbelasting ondervonden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal toegestane geluidsbelasting van 63 dB. Voor deze locaties is vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Het betreft de volgende locaties:

Dienstverlening → *Wonen*

- Taalstraat 17A
- Taalstraat 64

Horeca → *Wonen*

- Taalstraat 61

Maatschappelijk → *Wonen*

- Mariaplein/Deken van Ossstraat Mariakerk
- Mariaplein 11 (kinderdagverblijf)
- Victorialaan 15 (school)

Kantoor → *Wonen*

- Aert Heymlaan 9
- Taalstraat 34-40B
- Taalstraat 51
- Taalstraat 53
- Taalstraat 67

Sport → *Wonen*

- Molenvenseweg 62

De gemeente is hiervoor bevoegd gezag en zal de hogere grenswaardenprocedure voeren zodra door rechthebbenden om toepassing van de wijzigingsprocedure wordt verzocht en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden die aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de planregels zijn gesteld.



Bouwtitels.

Volgens het onderzoek wordt ter plaatse van 3 locaties met bouwtitels een geluidsbelasting ondervonden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal toegestane geluidsbelasting van 63 dB. Voor deze locaties is vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Het betreft de volgende locaties:

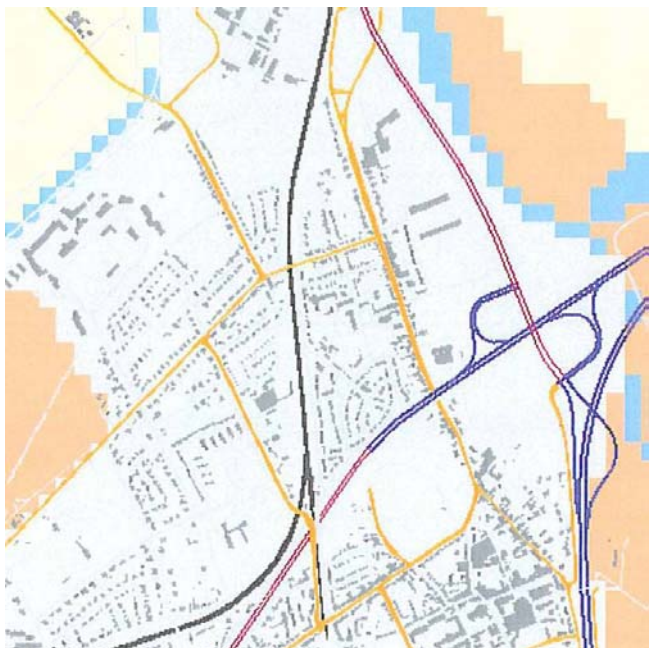
- Albertusstraat, tussen nummers 24 en 30: twee woningen onder één kap;
- Bosscheweg, tussen 41 en 45: twee woningen onder één kap;
- Koepelweg: negen vrijstaande woningen.

Volgens het onderzoek wordt ter plaatse van 4 locaties met bouwtitels een geluidsbelasting ondervonden die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze locaties voldoen aan de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek is voor deze locaties niet noodzakelijk.

Het betreft de volgende locaties:

- Constantijnlaan, achter Loonsebaan 101 en 99.
- Constantijnlaan, achter Loonsebaan 101 en 103.
- Loonsebaan 73: een vrijstaande woning.
- Loonsebaan 107: een vrijstaande woning en twee seniorenwoningen.





5.15 Bodemvondsten.

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Noord-Brabant (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan. Taalstraat/Loyolalaan is gelet op de bebouwingsdichtheid niet gekarteerd, maar gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde in de directe omgeving geldt deze verwachtingswaarde waarschijnlijk ook voor het plangebied. Het Drongelse kanaal vormt hierbij een duidelijk grens. Ten noorden van dit kanaal is de archeologische verwachtingswaarde laag.

1 archeologische
waarden

Er zijn geen archeologisch beschermde terreinen bekend. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische vondsten gedaan. Er kan zich echter altijd een situatie voordoen, waarbij bij het realiseren van een bouwplan bodemvondsten worden gedaan. Deze moeten eerst worden veiliggesteld alvorens verder te bouwen.





5.16 Bodemonderzoek.

Voor bouwtitels uit de geldende bestemmingsplannen en voor locaties, waar met een wijzigingsbevoegdheid woningbouw kan worden gerealiseerd, wordt het bodemonderzoek uitgesteld tot het moment van de concrete aanvraag voor de realisering van een woning of een beoogde ontwikkeling middels wijziging. Bij de wijzigingsbevoegdheid is dit opgenomen als voorwaarde.

Ter plaatse van het Mariaplein en de directe omgeving is een bodemverontreiniging aanwezig. Hiervoor is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag en is er een beschikking genomen waarin bepaald is dat:

- er sprake is van een ernstig geval van verontreiniging;
- er geen urgentie bestaat om de verontreiniging te saneren;
- ieder gebruik van de bodem anders dan infrastructuur en wonen met tuin gemeld dient te worden bij de provincie.

5.17 Luchtkwaliteit.

5.17.1 Wettelijk toetsingskader.

Op 15 november 2007 is artikel 5.2 van de gewijzigde Wet milieubeheer in werking getreden. Deze titel heeft betrekking op "luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005". De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Hierin is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Relatie tussen planontwikkeling en luchtkwaliteit.

De gemeente Vught heeft het bureau Raadgevend ingenieurs Cauberg-Huygen opdracht gegeven een onderzoek in te stellen naar de luchtkwaliteit. Aanleiding voor dit onderzoek was de aanwezigheid van 12 wijzigingslocaties en 6 bouwtitels binnen het bestemmingsplangebied Taalstraat/Loyolalaan.



Voordat besluitvorming in het kader van een bestemmingsplanprocedure plaatsvindt, dient aannemelijk te worden gemaakt dat er bij planontwikkelingen geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of dat de planontwikkeling ten opzichte van de autonome ontwikkeling “niet in betekende mate” bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Het adviesbureau heeft op 25 augustus 2008 rapport uitgebracht, rapportnummer 20081142-03, werkprocesnummer W0-18434. In deze paragraaf vindt u informatie over de conclusies van dit onderzoek.

5.17.2 Conclusies van het onderzoek.

In het uitgevoerde onderzoek is de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van de bouwtitel- en wijzigingslocaties, en is de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking van bouwtitels aan de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Verder is berekend hoeveel extra voertuigbewegingen op het gemeentelijk wegennet toelaatbaar zijn voordat de te respecteren grenswaarden voor NO₂ en/of PM₁₀ dreigen te worden overschreden ter plaatse van de locaties.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- in de beschouwde jaren 2008, 2010 en 2018 ten gevolge van het reguliere verkeer, ter plaatse van de bouwtitel- en wijzigingslocaties geen overschrijdingen van plandrempelwaarden of grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden berekend;
- de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking van de bouwtitels aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ maximaal 0,1 µg/m³ bedraagt en niet leidt tot overschrijding van grenswaarden ter plaatse van de bouwtitel- en wijzigingslocaties;
- de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking van de bouwtitels aan de luchtkwaliteit beneden de 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ ligt; de verkeersaantrekkende werking van de bouwtitels draagt daarmee “niet in betekende mate” (NIBM) bij aan de concentraties;





- op het gemeentelijk wegennet ruimte is voor extra verkeer voordat de respecteren grenswaarden voor NO₂ en/of PM₁₀ dreigen te worden overschreden; in woningequivalenten uitgedrukt is er een (verkeers) ruimte voor 2400 woningen, inclusief de woningen op de locaties met bouwtitels.

Op grond van bovenstaande bevindingen en het gestelde in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor invulling van de bouwtitels en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

- 1 **kantoor Taalstraat 36/40b**
- 2 **luchtfoto**
opslag Molenvenseweg
- 3 **motel**

5.18 Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

In het plangebied zijn geen bedrijven met activiteiten van enige omvang aanwezig, behoudens achter de bebouwing aan de Molenvenseweg 53 t/m 63 (oneven). Hier vindt tussen de genoemde bebouwing en de begraafplaats stalling van paarden en caravans, bedrijf in modelstoommachines (Molenvenseweg 63) en een bedrijf in modelbouw en speciale houtbewerking (Molenvenseweg 53) plaats. Gelet op de omvang van de activiteiten is geen sprake van hinder voor de directe omgeving omdat het hier een historisch gegroeide situatie betreft die sinds lange tijd hier aanwezig is. Deze situatie is dan ook conform de vigerende regeling onder de bestemming wonen gebracht. Alleen toege-



sneden activiteiten, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, zijn toegestaan.

Wel is er een aantal kantoren in het plangebied gevestigd, met name aan de Taalstraat. In de huidige situatie veroorzaken deze aanwezige kantoren geen feitelijke hinder voor de woonomgeving. Gelet op de aard en de omvang van de kantoren zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn. In het bestemmingsplan hebben deze kantoren de specifieke bestemming “kantoor” gekregen.



Aan de noordzijde van het plangebied is een motel gelegen. Dit complex is van enige omvang in relatie tot de rest van het plangebied. De activiteiten zullen beperkt blijven, zoals die nu zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en de verleende (milieu) vergunningen.

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijk, met:

- categorie 2:
 - winkel, fysiotherapiepraktijk, restaurant, motel, scholen, kerk en gasdrukregeling

Het nabij gelegen sportcomplex “De Koepel” kan aangemerkt worden als categorie 3.1, maar is gezien de afstand (150 m) niet van invloed.

1 spoorlijn

5.19 Milieubescherming, veiligheid en overige zaken.

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

Ten aanzien van de veiligheid zijn geen wijzigingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. De spoorlijnen 's-Hertogenbosch-Eindhoven en Tilburg doorsnijdt het plangebied. Dit houdt in dat de elementen railverkeerslawaaï en vervoer gevaarlijke stoffen qua zonering en wettelijke regeling relevant zijn voor Taalstraat/Loyolalaan.



Door de Nederlandse Spoorwegen wordt verwezen naar de Spoorwegwetgeving. Dit houdt het volgende in:

- op en ter weerszijde van de op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 19 t/m 23 van de Spoorwegwet van toepassing;
- conform artikel 21 en 22 van de Spoorwegwet mag niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet;
- conform artikel 19 en 20 van de spoorwegwet is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstaat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 19 en 20 heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;
- ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder het 2^e en 3^e aandachtsstreepje dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, Posbus 624, 5600 AP te Eindhoven.

De gemeente Vught besteedt aandacht aan de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de circulaire "risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie van VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit "rail" (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied van 200 m.





In opdracht van de gemeente is door Cauberg-Huygen onderzoek ingesteld naar ondermeer externe veiligheid, waarbij gebruik gemaakt is van de circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004. Het onderzoek is bekend onder de naam “Rapportage externe veiligheid bestemmingsplan Taalstraat-Loyolalaan te Vught”, d.d. 28 juli 2008, rapportnummer 20081142-01, werkprocesnummer W0-18343. Het onderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico bij transport gevaarlijke stoffen over de spoor en de weg wordt er geen overschrijding van de 10^{-6} contour berekend. Het plaatsgebonden vormt voor dit bestemmingsplan voor zowel het transport over het spoor als via de weg geen belemmering.

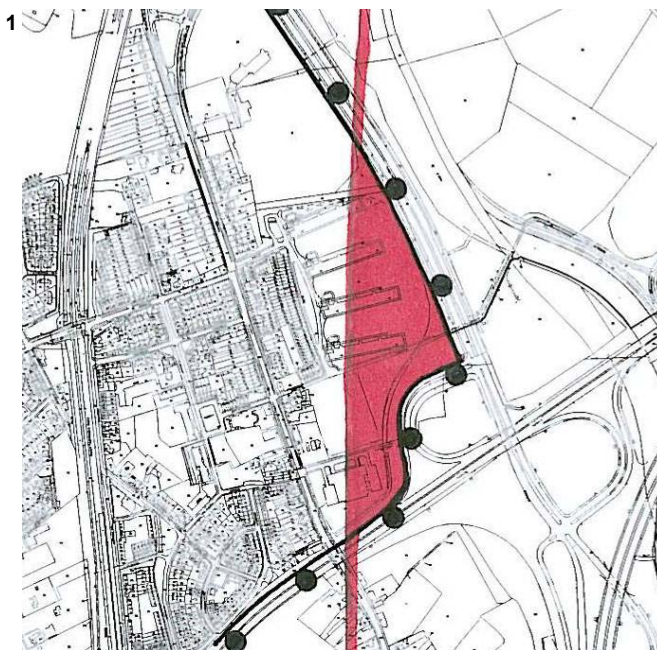
Met betrekking tot het groepsrisico worden er geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde berekend. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Ook zijn er in de directe omgeving van het plan geen bedrijven gesitueerd welke op basis van externe veiligheidsaspecten een beperking vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

1 begraafplaats

2 luchtfoto begraafplaats





Buiten de reeds genoemde geluidzones en gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

1 radarverstoringsgebied

In Taalstraat/Loyolalaan is een begraafplaats aan de Victorialaan gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald. Hierbij wordt uitgegaan van visuele afscherming van de begraafplaats. Deze is aanwezig in de vorm van erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

Het plangebied grenst aan de N65, een weg van groot belang voor het landelijke en Brabants wegennet. In de toekomst moeten effecten op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor aanwonenden.

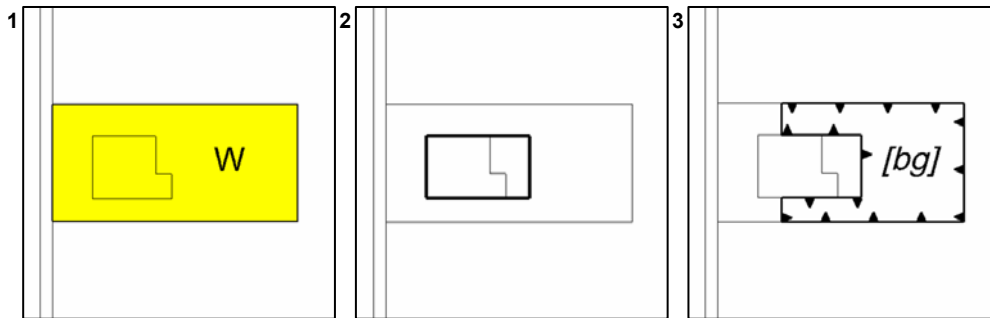


Een vrijwaringszone (50m) heeft tot doel de kans op potentiële conflicten te verkleinen, met name ook wanneer de externe effecten van mobiliteit toenemen of infrastructurele aanpassingen gewenst zijn. Bouwen binnen die zone is afhankelijk van de uitkomsten van het overleg met de wegbeheerder.

Een klein deel van het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. De grens van dit gebied loopt ongeveer over de serviceflat Eikendonck en over de bebouwing van de Heun. Het betreft het gebied ten oosten van deze grens. Dit houdt in dat, teneinde het functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder opstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van het radar optreedt.

De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten. Dit komt neer op een bouwhoogte van ongeveer 60 meter vanaf maaiveld. Binnen het plangebied is deze bouwhoogte echter niet toegestaan. Verder is dit deel van het plangebied grotendeels onbebouwd en zijn er geen directe bouw mogelijkheden opgenomen.





6.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.

Het plan bevat ten aanzien van de toekomstige situatie alleen een verruimde bouwmogelijkheid voor individuele bouwwerken, meestal een woning en een reeks van praktische wijzigingsbevoegdheden.

Aantal, situatie en bereikbaarheid van de meeste gebouwen veranderen niet. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

Flexibiliteit in dit nieuwe bestemmingsplan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijgebouw voor de woonfunctie niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting van de woning.

Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijgebouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit nog eens expliciet uit te sluiten. Ook vroeger was hier al geen ruimte voor aanwezig in oudere bestemmingsplannen, door het bestaan van de zogenaamde "antidubbeltelbepaling" in de planregels. Evenzo is in dit bestemmingsplan een anti-dubbeltelregel, conform het Bro, opgenomen.

- 1 **bestemming**
- 2 **bouwwlak**
- 3 **bouwaanduiding**
bijgebouwen



6.2 Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit van bijgebouwen.

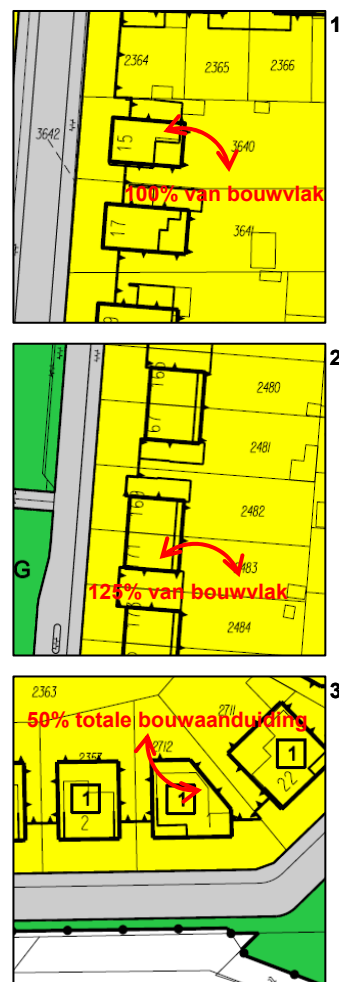
Voor vrijstaande woningen is uitgegaan van de grootte van de woning op het moment van de eerste oplevering, plus een reële toevoeging van de bouwdiepte (5 meter) in 2 bouwlagen ter vergroting van het (hendaagse) woongenot. Voor geschakelde woningen is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw (diepte bouwvlak 10-12m). Vanwege privacy redenen en bezonning is hieraan geen verdere uitbreidingsmogelijkheid in 2 bouwlagen toegekend. De concrete consequenties per bouwperceel volgen uit de direct werkende regels en plankaart.

Binnen Taalstraat/Loyolalaan is, zoals gebruikelijk binnen oudere buurten en onder het regime van oudere plannen, veel bijgebouwd. Op nogal wat percelen doet zich langzamerhand de stelling "overdaad schaadt" gevoelen. Voor grotere percelen mag daarom tot een oppervlakte van ten hoogste 100% (vrijstaande woningen) of 125% (geschakelde woningen) van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aan bijgebouwen worden gebouwd, tot een maximum van 300 m².

Verder lijkt het de gemeente Vught alleszins redelijk uit te gaan bij kleine percelen van de regel dat nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf bebouwd mag worden. In deze opvatting weet de gemeente zich geruggensteund door de nieuwe Woningwet (vergunningsvrij bouwen).

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

Om te voorkomen dat er binnen groter bouwvlakken van vrijstaande woningen bij herbouw meerdere woningen kunnen worden opgericht is op de plankaart expliciet het aantal toegestane woningen aangegeven.



- 1 verhouding
bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen
vrijstaande woning
- 2 bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen
geschakelde woning
- 3 bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen
kleine percelen

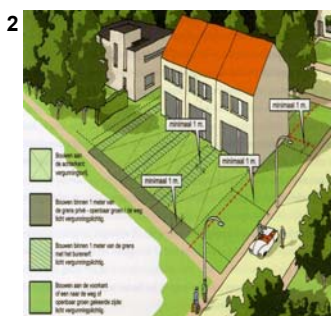




Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.

Voor de duidelijkheid zijn vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten in de desbetreffende brochure in beeld gebracht en afgestemd op overige regels van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijden het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is, de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet gebracht, zoals voor:

- de voorgevelrooilijn;
- de omvang en plaats: zijerf en achtererf, en
- de te hanteren welstandstoets achteraf.



Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld zoals ten aanzien van:

- consumentverzorgende beroepen;
- bedrijvigheid.

De insteek van de gemeente Vught is juist om woonbuurten een levendig geheel te laten zijn, waarin de buurten niet alleen veroordeeld zijn tot "slapen". Kleinschalige bedrijvigheid, aan-huis-gebonden beroepen en thuiswerkmogelijkheden worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel limieten gesteld qua omvang. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

- 1 brochure gewijzigde Woningwet
- 2 overzicht van vergunningvrij bouwen





6.3 Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt.

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

Taalstraat/Loyolalaan beschikt over enkele gebouwde voorzieningen. Naast gebouwde voorzieningen beschikt Taalstraat/Loyolalaan over een aantal speelvoorzieningen in de open lucht. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is op diverse plaatsen in de buurt voorhanden. Het opwaarderen daartoe van groen- en groen vallend onder verkeersbestemmingen behoort daarom altijd tot de mogelijkheden binnen dit plan.

Voor commerciële voorzieningen, zoals winkels, dienstverlening, kantoren en bedrijvigheid geldt een eigen dynamiek. Vanuit het oogmerk daarvoor de nodige ruimte te bieden, wordt gezorgd voor mogelijke functieverandering, die zich verdraagt met de woon-

- 1 verzorgingstehuis
huize De Braacken
- 2 winkel
- 3 kantoor





omgeving. Dit ter voorkoming van leegstand. Gelet op de specifieke Vughtse huisvestingsproblematiek wordt enerzijds de mogelijkheid geboden om bij leegstand van commerciële voorzieningen over te gaan tot verbouw in meerdere wooneenheden.



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



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

Voor herkenbaarheid, oriëntatie en leefbaarheid van het plangebied spelen de volgende onderdelen ook een rol, omdat deze meer integraal samenhangen met de eerder aangegeven gebiedscriteria:

- 1 **complex architect**
Kropholler
- 2 **Loyolapark**
- 3 **de Heun**

- kruising Helvoirtseweg/John F. Kennedylaan, de Kampdijklaan en Bosschestraat als dorpsentree;
- laanbeplanting langs diverse wegen;
- doorsnijding spoor;
- Loyolapark;
- De groene rand langs de Vugtherweg aan de oostzijde van het plangebied.

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



6.4 Verbeteringen.

Als verbeterpunt in de buurt Taalstraat/Loyolalaan geldt het gebied aan de Aert Heymlaan. Voor dit gebied is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit is vastgelegd in een afzonderlijk bestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan. Dit bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en overgenomen in dit bestemmingsplan en maakt hier als zodanig onderdeel van uit.

Verder zijn er een aantal locaties herontwikkeld. Het gaat hier om locaties aan de Verlengde Kampdijklaan, Johan Frisolaan en Molenvenseweg. Voor deze locaties zijn nieuwe bouwplannen ontwikkeld en gerealiseerd. Deze locaties zullen eveneens in dit bestemmingsplan op adequate wijze geregeld worden.

Voor het overige zijn er geen verbeterpunten in het plangebied aanwezig.

Daarnaast is er binnen de buurt Taalstraat/Loyolalaan een aantal gebieden aangewezen met een groter aantal richtlijnen voor de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau. Het betreft de gebieden Vugterhage, Stadhouderslaan en Mariaplein e.o. Tevens zal ten aanzien van het park Loyolalaan de aanwezige beplanting uitgangspunt zijn voor verbetering van de beeldvorming naar de directe omgeving.

6.5 Ontwikkelingen.

Ten tijde van de planvoorbereiding is sprake van twee nieuwe ontwikkelingen/initiatieven. Deze ontwikkelingen zijn momenteel te prematuur om op te nemen in dit bestemmingsplan. Via een apart bestemmingsplan of projectbesluit zullen deze ontwikkelingen ter plaatse van De Braacken en de Prinses Margrietlaan geregeld worden.

Indien er nieuwe ontwikkelingen/initiatieven zijn dan wordt voor realisatie van die plannen een anticipatieprocedure gevoerd of vindt vergunningverlening plaats door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna beschreven.



bestemming				
van	naar	wonen	dienstverlening	mMaatschapp.
				kantoor
detailhandel		•	•	•
dienstverlening		•		•
horeca		• ¹	•	•
maatschappelijk		• ²		
kantoor		•	•	
sport		•		

1 met uitzondering van motel aan de Bosscheweg 2.

2 met uitzondering van huize de Braacken en serviceflat Eikendonck.

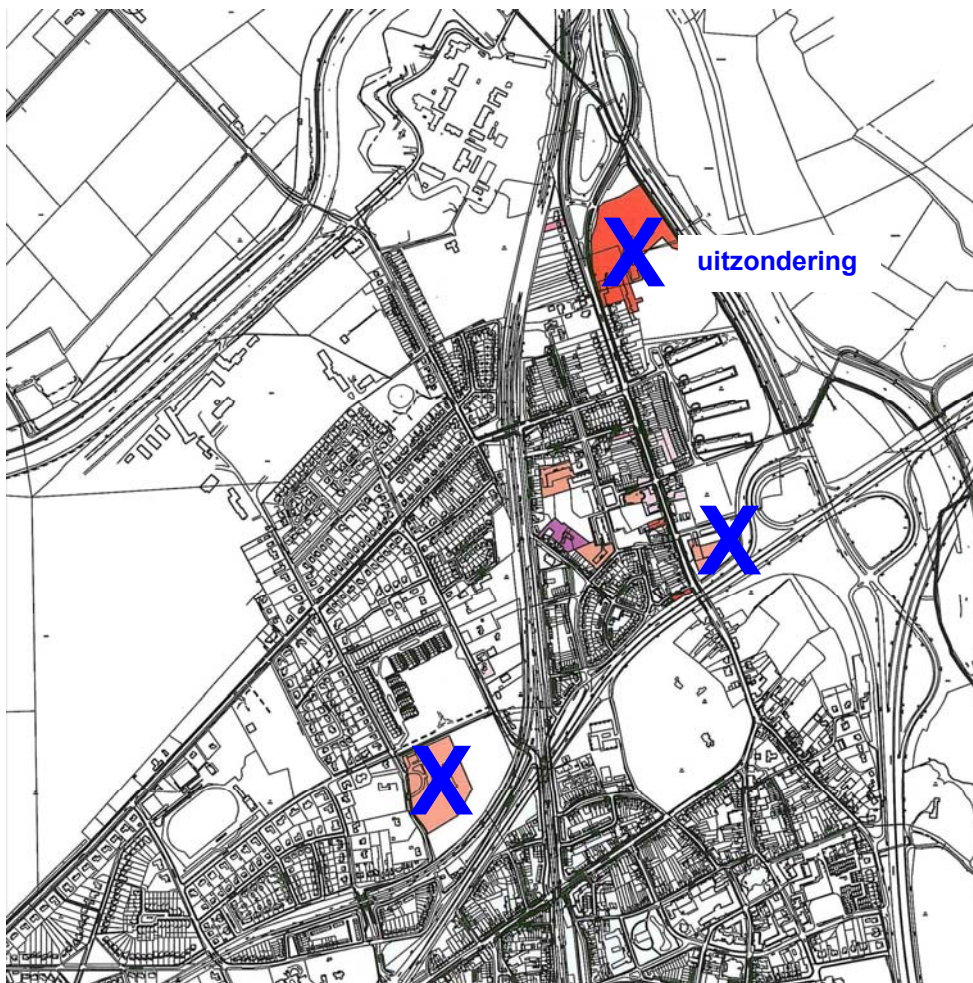
6.6 Planwijziging.

Algemene wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan. Bovenstaand schema verduidelijkt de mogelijkheden.

Daaraan ligt het volgende beleid ten grondslag:

Wonen in een woonbuurt is een logische wijziging.





6.7 Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.

Op bovenstaand kaartje zijn algemene wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van functiewijziging van diverse bestemmingen, geen wonen zijnde, aangegeven.

1 planwijzigingen

Dit kan op die plaatsen waar een gekleurd vlak is aangeduid. De aard van de verandering valt te ontlezen aan de matrix op bladzijde 68.

De bestaande situatie blijft uitgangspunt, maar als er nieuwe initiatieven zijn, als gevolg van ontwikkelingen dan geeft het bestemmingsplan hiermee de mogelijkheid deze, onder voorwaarden, tot uitvoering te brengen. De noodzakelijke dynamiek en flexibiliteit van het bestemmingsplan zijn hiermee gewaarborgd.



6.8 Uitvoering.

Om tot actualisering te kunnen komen zijn opnieuw de belangen van zakelijk rechthebbenden en nutsbedrijven geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot de volgende zoneringen en bijbehorend ruimtebeslag voor:

- gasdrukregelstations.

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- railverkeerslawaaï;
- wegverkeerslawaaï,

relevant in het kader van Taalstraat/Loyolalaan. In een aantal gevallen is daarbij sprake van een saneringssituatie.

Wel zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Eindhoven 400 m;
- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Tilburg 300 m;
- Rijksweg (N65) 400 m (buitenstedelijk);
- Loonsebaan 200 m (binnenstedelijk);
- Bosscheweg/Taalstraat 200 m (binnenstedelijk).

Ten behoeve van nieuwbouw- en wijzigingsbevoegdheden is vooraf inzichtelijk gemaakt of het vaststellen van hogere grenswaarden noodzakelijk is.





6.9 Handhaving.

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie, welke past binnen de herzieningsvisie, is daarmee gelegaliseerd op een enkele uitzondering na. De overgangsbepalingen zijn thans zodanig geredigeerd dat illegale situaties illegaal blijven, wanneer een rechtsgeldige vergunning ontbreekt. Tegen deze bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.

1 geluidsgevoelige
bestemming (wonen)



7 Optimaliseren mogelijkheden bestemming wonen

7.1 Bouwvlakken toegesneden op de maat in 2 stappen.

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen methodiek en de bepaling van de afstand van het bouwvlak tot aan de zijdelingse perceelsgrens. De vigerende bestemmingsplannen zijn hier leidraad in geweest. Daarbij werd in zijn algemeenheid onderscheid gemaakt in een afstand van 3 en 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

Aan de hand van twee stappen is aan de bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan vorm gegeven:

Stap 1: uniforme bouwvlak toekenning.

Ook voor Taalstraat/Loyolalaan gelden de regels die beschreven zijn op pagina 55 en die gelden voor alle bestaande woonbuurten in Vught. In verband met de bijgebouwen is aan elk bouwvlak een bouwaanduiding bijgebouwen toegevoegd, zodat het mogelijk is om bijgebouwen op het perceel op te richten.

De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100% (bij vrijstaande woningen) en 125% (bij geschakelde woningen) van het bouwvlak, waarbij maximaal 50% van het achtererf en/of zijerf mag worden bebouwd.

Om te bereiken dat de bouwvlaktoekenning recht doet aan de aanwezige stedenbouwkundige structuur is zoveel mogelijk de genoemde afstand uit de vigerende bestemmingsplannen aangehouden:

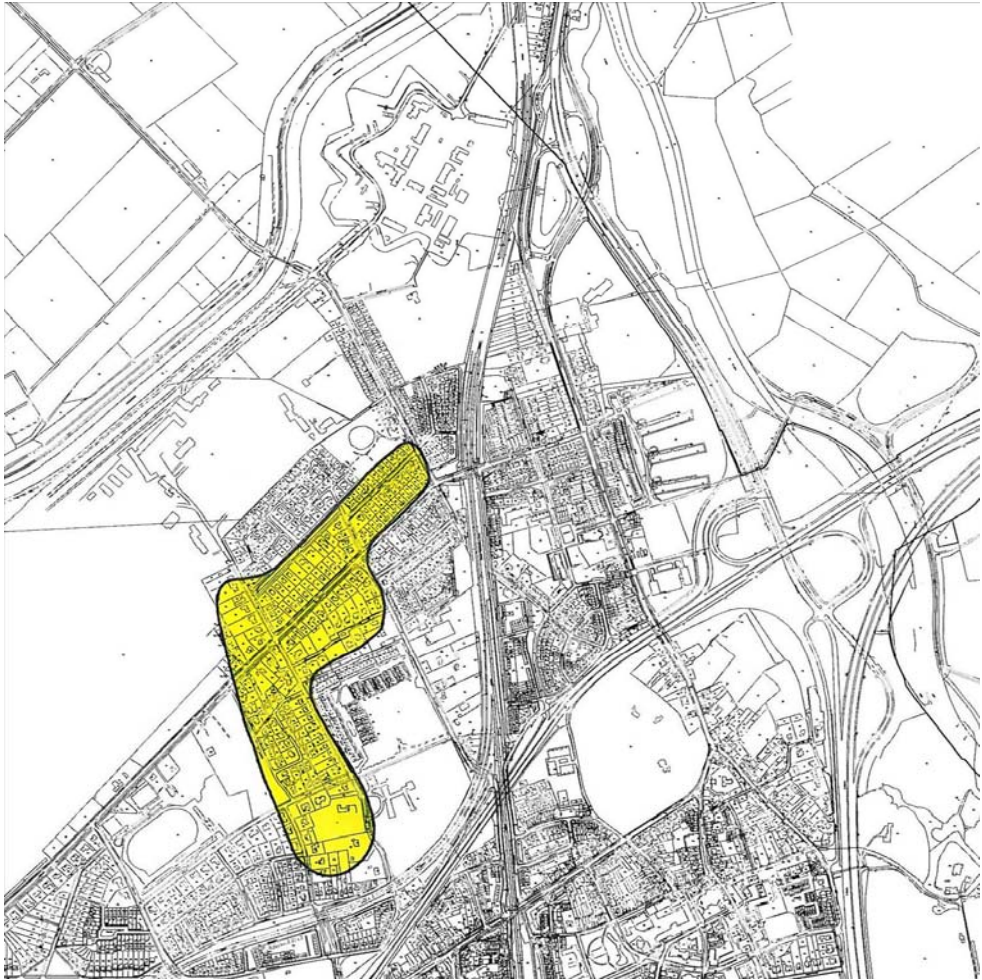
Stap 2: bestaande mogelijkheden respecteren.

Bij het bepalen van het definitieve bouwvlak heeft het vigerende bestemmingsplan als basis gediend voor de diepte van het vlak (12m) en het bepalen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 of 5m).

Verbijzondering van het bouwvlak.

Uitgangspunt voor het bepalen van het bouwvlak zijn de 2 voornoemde stappen, vanwege de bestaande mogelijkheden van de hiervoor genoemde vigerende bestemmingsplannen.





De gemeente heeft niet het voornemen en is evenmin in de positie om aan deze bestaande mogelijkheden uit het verleden voorbij te gaan. Er is geen dringende noodzaak aanwezig om beperkingen op te leggen, terwijl nu het beleid juist gericht is op verruiming van de redelijkerwijs direct toe te kennen bouw mogelijkheden, zonder daarbij de aanwezige stedenbouwkundige structuur uit het oog te verliezen.

1 gebied waarvoor de afstand tot de perceelsgrens 5 m bedraagt

Bij het bepalen van het nieuwe bouwvlak, teneinde bestaande mogelijkheden te respecteren, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de voorgevel van de woning is ook nu weer bepalend voor de voorzijde van het bouwvlak. Er is gestreefd naar een nagenoeg strakke voorgevelrooilijn evenwijdig aan en op gelijke afstand tot de perceelsgrens. Ondergeschikte verspringen in de bebouwing zijn hier niet in meegenomen;
- de diepte van het bouwvlak wordt bepaald door de huidige diepte van de bestaande woning, dan wel



de diepte op basis van het vigerende bestemmingsplan.. Deze diepte is, in vergelijkbare situaties, afgestemd op de naastgelegen woningen, vanwege de rechtsgelijkheid en de uniformiteit. Voorwaarde is wel dat er een reële achtertuin (minimaal 10 meter) aanwezig blijft, die in verhouding staat tot de omvang van het totale perceel. Dit om het woongenot en privacy van de belendende percelen niet onevenredig aan te tasten;

- de breedte van het bouwvlak wordt bepaald door de breedte van het perceel. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens uit de vigerende bestemmingsplannen zijn gerespecteerd. Ten oosten van de spoorlijn bedraagt deze breedte(maat) 3 meter. Ten westen van de spoorlijn is deze afstand respectievelijk 3 meter voor gebieden met een kleinschaliger karakter en 5 meter bij de gebieden met een ruime stedenbouwkundige opzet. Dit bestemmingsplan geeft hierin eenduidigheid. Uitgangspunt is steeds dat het aanwezige stedenbouwkundige karakter en de oorspronkelijke openheid gehandhaafd blijft.

In een aantal specifieke situaties, waar oorspronkelijke rechten zicht gaven op nog een woning en waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens nog dermate groot is dat er voldoende ruimte is om een woning te realiseren, is een nieuw bouwvlak met bijbehorende bouwaanduiding bijgebouwen (19 stuks) op de plankaart opgenomen. Uitgangspunt is dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en openheid niet worden aangetast.



8 Toelichting op het gemeentelijk beleid

8.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.

Om goede regels te kunnen maken moet men eerst begripbepalingen hebben. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Waar nodig is de toevoeging "ter verduidelijking" bij wijze van toelichting in de tekst opgenomen, ter vergroting van het lezersgemak. Let echter op, begripsbepalingen bevatten nooit bouw- of gebruiksregels.

Om voor de burger geen misverstanden met de nieuwe Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met de Woningwet. Dit is gebeurd door het overnemen van definities/begripsomschrijvingen of door de relatie ermee nadrukkelijk aan te geven.

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Vught heeft daar een bedoeling mee. Enigszins formeel gezegd luidt die voor de diverse bestemmingen als volgt:

“Ter verwezenlijking van de in de planregels beschreven woondoeleinden wordt het volgende beleid gevoerd”:

8.2 Wonen.

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de bouwaanduiding bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 35% en ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen



zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar uitsluitend via ontheffing en met gelijke maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan.

4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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

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

8.3 Wonen en mantelzorg.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning



met aangebouwde bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

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

Ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelregel van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Dit houdt in dat gronden, welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan, bouwwerken of een complex van bouwwerken niet meer bebouwd mogen worden. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijgebouwen van het perceel voorkomen. De anti-dubbeltelregel is opgenomen in de planregels.

8.4 Bedrijven.

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

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
3. naar de wijk Taalstraat/Loyolalaan toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de woonomgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is.



4. eerder genoemde lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.

8.5 Overige bestemmingen.

Detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn zaken die goed passen in de wijk Taalstraat/Loyolalaan, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie bij detailhandel verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar. Het daarvoor geldende beleid is in een matrix samengevat. Meer horeca is echter niet gewenst, vanwege mogelijke omgevingshinder. Concentratie van horecagelegenheden staat voorop.

2. Ter plaatse van de horecabestemming op het perceel Bosscheweg 2 zijn in aanvulling op de horecafunctie sport/welnessvoorzieningen en detailhandel in beperkte mate toegestaan.

8.6 Park, water en groen.

De bestemming Park heeft een tweeledig beleidsdoel. Enerzijds moet de groene uitstraling van de kern Vught richting N65 gegarandeerd en versterkt worden. Anderzijds is voor de ter plaatse gevestigde instelling (huize De Braacken) in de toekomst soms een verbrede taakstelling weggelegd. Daar wordt fysiek dan de nodige ruimte voor geboden, mits geen aantasting van monumentale beplanting het gevolg is. In dat kader zijn rechtstreekse bouwmogelijkheden voor Huize De Braacken in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Samen met de bestemming groenvoorzieningen leidt dit tot het volgende:

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



(woon)omgevingkwaliteit gegarandeerd blijven. Bij zwaarwegende belangen zou hiervan afgeweken kunnen worden. Dit moet dan wel nader onderbouwd worden.

2. park, groen, water en monumentale beplanting zijn omgevingscriteria voor de Welstandsnota van de gemeente.

8.7 Functionele zaken.

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

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

2. beleid dat leidt tot deze herinrichting (van verkeersruimte en ook groen) is wel aan inspraak (Awb) onderhevig.

8.8 Stedenbouwkundig beeld.

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnotavaardigd.

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

8.9 Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorg-



vuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het schuiven met de situering binnen een maximum afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

8.10 Tot slot.

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Vught tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.



9 Toelichting op de planregels en de plankaart

9.1 Algemeen.

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. Dit houdt onder andere in dat een bestemmingsplan moet voldoen aan bepaalde standaarden:

- IMRO 2008;
- Praktijrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PrBp 2008);
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008);
- Standaard toegankelijkheid bestemmingsplannen 2008 (STRP 2008).

Deze RO Standaarden 2008 zijn wettelijk verankerd in de ministeriële “Regeling standaarden ruimtelijke ordening”.

Vanaf 1 januari 2010 dienen alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar te zijn. Alle ruimtelijke plannen die na deze datum in procedure worden genomen, moeten in digitale vorm worden voorbereid, vastgesteld, beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt volgens deze regeling. De formele procedure van een bestemmingsplan begint bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit en ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken.

Dit bestemmingsplan is voor 1 januari 2010 ter inzage gelegd en hoeft derhalve niet te voldoen aan de digitale verplichting. Desalniettemin wordt met dit bestemmingsplan wel voldaan aan de RO standaarden.

Concreet betekent dit dat, in vergelijking tot eerdere plannen, enkele nuances zich hebben voorgedaan. Dit uit zich in de verwoording (van de regels) en de verbeelding van het plan. Inhoudelijk is echter niks veranderd, zodat nog steeds sprake is van rechtsgeelijkheid en uniformiteit.

Een drietal zaken bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels van de gemeente Vught:

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



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

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

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

9.2 Artikelsgewijs.

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- bouwregels, onderscheiden naar bouwvlak, bouw-aanduiding bijgebouwen en overige zaken;
- nadere eisen, voor zover aan de orde;
- ontheffing van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- gebruiksregels ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing en de onbebouwde grond;
- ontheffing van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde.



9.3 Eerst naar de plankaart kijken en dan de planregels lezen.

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

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

9.4 De kleur op de plankaart, het belangrijkste.

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

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

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

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

9.5 Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik.

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

Een aan huisgebonden beroep mag men zonder meer uitoefenen. Er gelden wel maten voor de ruimte die daarvoor gebruikt wordt, 35% en ten hoogste 50 m² is de regel.

Bestemmingen	
B-NV	Bedrijf - Nutvoorziening
B-VML	Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen met vulpunt lpg
BT	Bedrijventerrein
C	Centrum
GD	Gemengd
G	Groen
G-PA	Groen - Park
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
V	Verkeer
W	Wonen
W-GA	Wonen - Garage
W-WP	Wonen - Woonwagenvaandplaats

1

1 legenda in kleur



Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (onthefing). De gemeente kijkt of de omvang en de invloed op de omgeving niet storend is.

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

9.6 Bouwmogelijkheden en vergunningen.

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

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

In bestaande situaties is het bouwvlak al geheel bebouwd (behalve bij vrijstaande woningen) en moet voor uitbreiding of voor gebouwtjes in de tuin gekeken worden naar de bouwaanduiding bijgebouwen. Dit is het vlak, begrensd door een haaiantandlijn, naast en achter het bouwvlak. Hierin is voldoende ruimte om aan de hedendaagse bouwplannen uitvoering te geven. Hoeveel ruimte dit is, is per situatie anders en vergt enig rekenwerk.

Blijft men binnen de uitkomsten van het rekenwerk en verder aangegeven maten, dan kan men al snel een vergunning krijgen.



9.7 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag.

Hoe groot mag men bouwen? Die vraag is eenvoudig te beantwoorden met de plankaart in de hand.

Binnen de dikke lijnen mag alles volgebouwd worden, in 2 lagen, tenzij anders aangegeven. Vrijstaande woningen profiteren hier het meest van. Daarom mag in het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen, maar 100% van de omvang van het bouwvlak worden bijgebouwd, in één laag tot een maximum van 300 m².

Door het oppervlak binnen de dikke lijnen op te meten en dit te vermenigvuldigen met 100%, is het aantal te bebouwen m² binnen de bouwaanduiding bijgebouwen bekend. Doorgaans staan binnen dit vlak al bouwwerken. Die m²'s aan bebouwing moeten van het totaal aantal nog te bebouwen m² worden afgetrokken, ook al is dit sinds kort vergunningsvrije bebouwing of bouwmogelijkheid. Dat wat uiteindelijk overblijft is een aantal m² dat nog ten hoogste aan bebouwing binnen de bouwaanduiding bijgebouwen gerealiseerd mag worden.

Bij blokken van twee of geschakelde woningen bedraagt het percentage bebouwing binnen de bouwaanduiding bijgebouwen 125% van het bouwvlak. Hier is immers uitbreiding in twee lagen moeilijker in verband met de burens. Dus wordt dit gecompenseerd door een (verhoudingsgewijs) groter oppervlak aan bebouwing in één bouwlaag toe te staan.

In de meeste gevallen houdt men tuin genoeg over en is er niets aan de hand. De gemeente vindt echter en de Woningwet bepaalt dit ook, dat nooit meer dan 50% van bij de woning behorende vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen bebouwd mag worden.

9.8 Overige bestemmingen helemaal gemakkelijk.

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

Rekenvoorbeeld

gegevens:

vrijstaande woning

formaat bouwvlak 10 bij 10

oppervlak bestaande

bijgebouwen 50 m²

oppervlakte bouwvlak

10 m x 10 m = 100 m²

maximaal toegestaan oppervlak aan

bijgebouwen

1 (100%) x 100 m² = 100 m²

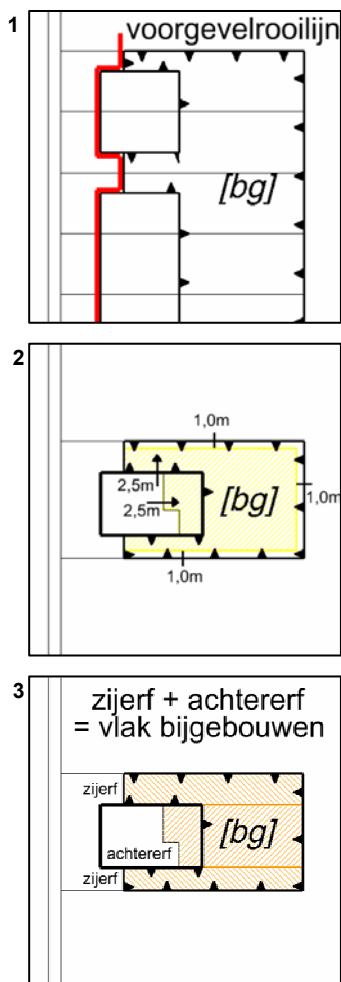
nog resterend toegestaan

oppervlak aan bijgebouwen

100 m² – 50 m² = 50 m²

1 rekenen voorbeeld
toegestane oppervlak
aan bijgebouwen bij
vrijstaande woningen





9.9 Kijken op de plankaart.

Bij het lezen van de kaart speelt de voorgevelrooilijn een belangrijke rol voor de wijze van bebouwing. De definitie ervan in artikel 1, onder 1.69, geeft aan dat de voorgevelrooilijn samenvalt met de bouwgrens en de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen.

De consequentie hiervan is dat:

- er geen overschrijding bij het bouwen mogelijk is, behalve van nader genoemde erkers en luifels (zie artikel 16, onder 16.2.4);
- er geen vergunningvrije bouwwerken voor de bouwgrens en bijgebouwengrens aan de straatzijde mogelijk zijn, met uitzondering van die op het voorerf, die krachtens de Woningwet mogelijk zijn;
- ook vergunningvrije bouwwerken, 1 meter achter de voornoemde bouwgrenzen, getoetst kunnen worden aan welstandeisen.

Het hoofdgebouw, in veel gevallen de woning, wordt gezien op de omvang bij de eerste oplevering van het gebouw, dus op de datum van het gereedkomen. Aan die oorspronkelijke omvang wordt een redelijke en praktische uitbreiding toegevoegd: "strekken tot vergroting van het woongenot". (terminologie uit de nieuwe Woningwet).

- 1 voorgevelrooilijn
(kan verspringen)
- 2 ruimte vergunningsvrij
bouwen
- 3 begrenzing erf
(achter- en zijerf)
tevens bouwaanduiding
bijgebouwen

Voor de vrijstaande woningen ziet men dat dat ongeveer 5 meter is, waardoor het bouwblok zo'n 12 tot 14 meter diep wordt. In principe mag in twee lagen worden gebouwd, maar bij blokken van twee en bij geschakelde woningen geldt de restrictie dat die uitbreiding geen "hinder" moet opleveren voor de buurman, dus daar mag binnen de bouwaanduiding bijgebouwen, slechts in één bouwlaag worden gebouwd.

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



9.10 Bijlagen bij de planregels.

Bij de planregels zijn twee bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2 overzicht monumenten;

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de ontheffingsbevoegdheid ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf (artikel 16.6.1) opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van Taalstraat en Loyolalaan.

Alleen lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk gemaakt. Dit is in principe alleen de categorie 1. De aanwezige ruimte is zo beperkt dat er in relatie tot de woonomgeving geen ruimte voor zwaardere bedrijven is.

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



10.1 De financiële haalbaarheid.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Voor de gemeente Vught zijn er qua uitvoering en realisatie 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 (GBH).

De aanwezige (vigerende) bouwtitels ter plaatse van de open plekken zijn middels een directe bouwtitel in het bestemmingsplan opgenomen. Deze bouwtitels liggen op particuliere gronden. Het initiatief voor het realiseren van deze bouwtitels dient door de eigenaar zelf te worden genomen. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten aan verbonden.

De bouwmogelijkheden voor huize De Braacken zijn in dit bestemmingsplan verruimd. De initiatiefnemer die gebruik maakt van deze mogelijkheden is verantwoordelijk voor de realisatie en de daarbij behorende kosten.

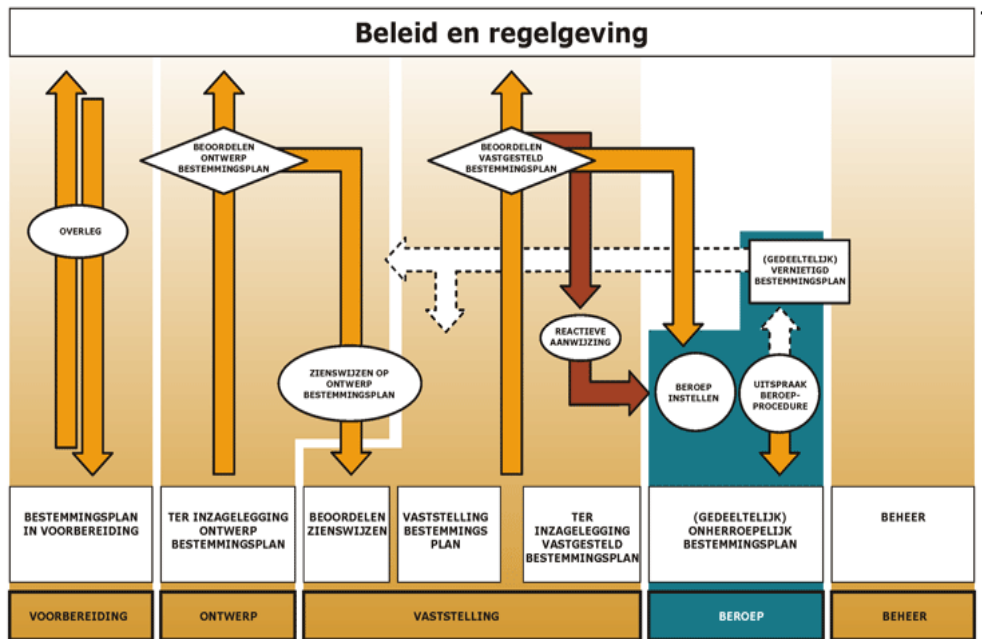
De uitwerking van het woongebied nabij Eikendonk zal binnen de planperiode plaatsvinden. De noodzakelijke financiële middelen voor de uitvoering zullen de komende jaren op de gemeentelijke begroting gereserveerd worden. Bij de daadwerkelijke uitwerking van het gebied zal de economische uitvoerbaarheid op dat moment verder uitgewerkt worden.

10.2 Maatschappelijke haalbaarheid.

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



11 Procedure



11.1 De gevolgdte procedure.

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspiraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure

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



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

11.2 Vooroverleg met diensten Rijk en provincie.

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

11.3 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

Op maandag 29 oktober 2007 heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden. De volgende zaken zijn besproken:

- verplaatsing pompput als gevolg van de aanleg van de noordelijke randweg;
- -onderdoorgang/fietstunnel ter plaats van de kruising spoorlijn/Loonsebaan;
- hoofdwatgang waterschap langs de westkant van de spoorlijn;
- waterberging met overstort ter plaatse van het voormalige terrein Intratuin;
- hoofdwatgang langs oostkant van de spoorlijn;
- lozing tunnelbakwater.

Algemene reactie is dat in onderhavig geval sprake is van een beheersplan. De waterkundige voorzieningen zijn volgens de plankaart en planregels binnen diverse bestemmingen mogelijk en kunnen op basis hiervan gerealiseerd worden. Specifieke zaken welke nadere regeling behoeven zijn nader op de plankaart aangegeven

11.4 Uitkomsten vooroverleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan diverse instanties aangeboden. Deze reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De ontvangen reacties van de instanties, een korte samenvatting van de reacties en de gemeentelijke reactie hierop zijn ook op de volgende pagina's weergegeven.



VERZONDEN

- 8 DEC 2008

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

GEMEENTE VUGHT
Werkproces: W08-18343
ontv: 09 DEC. 2008
Post in zkt:
afst: Kuntz kopie:

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

Onderwerp

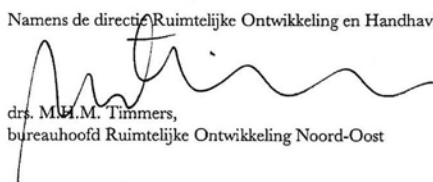
Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan

Geacht college,

Bij brief van 28 oktober 2008, ontvangen op 29 oktober 2008, heeft u de
directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) in het kader van het
wettelijke vooroverleg verzocht om een reactie op het
voorontwerpbestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan".

De directie ROH heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot
de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid
relevant zijn. Wij constateren dat voorliggend voorontwerp bestemmingsplan
geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,


drs. M.H.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Datum

3 december 2008

Ons kenmerk

1460456/1473185

Uw kenmerk

Ruimte/WC/W08-18343
en 18344

Contactpersoon

F.J. Pienaar

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 43

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

FPienaar@brabant.nl

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

1460456 Taalstraat Loyolalaan

Scan nummer 1 van 1 - Scan pagina 1 van 1



Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Regionale Directie Zuid
Ruimtelijke Ordening en Milieu
ROJBV

Bezoekadres:
Spoorlaan 175, Tilburg
Postadres:
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg
Nederland

Steller:
Annemiek van Dijk
Telefoon +31 13 51177869

E-mail:
AMAA.v.Dijk@mindef.nl

Aan Gemeente Vught
Hoofd Afdeling Ruimte
Postbus 10100
5260 GA Vught

GEMEENTE VUGHT
Werkproces: 6008-18343
ontv.: 13 NOV. 2008
Post in zkt:
aan Ruimte

Datum 11 november 2008

Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan

Geachte heer/mevrouw,

Het bijgaande zend ik u zonder verder begeleidend schrijven toe:

☒ naar aanleiding van uw brief d.d. 16-10-08, Ruimte/WC/W08-18343 en -18344

☐ conform uw telefonisch verzoek d.d.

☒ retour, met dank voor de inzage

☐ ter kennisname

☐ ter inzage, graag retour

☐ ter doorzending

☐ met vriendelijk verzoek de behandeling over te nemen

☒ Vanuit defensie zijn er geen opmerkingen op het plan.

Wellicht is dit plan voor de gemeente nog bruikbaar, daarom zend ik het retour.

Met vriendelijke groet,
Sectie Ruimtelijke Ordening en Juridisch Beheer

Annemiek van Dijk.



VROM

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT
Vereniging: 608-18343
ontv.: 27 NOV. 2008

Post in nr.: Ruimte
afd.: kopie:

VROM-Inspectie
Regio Zuid
Overheden

Kennedyplein 7-13, Gebouw B1
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
Telefoon 040 - 265 29 11
Fax 040 - 265 30 30
www.vrom.nl

Vooroverleg bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"

Datum
26 NOV. 2008

Kenmerk
20080021630/WHO/IBR

Uw brief
16 oktober 2008

Uw kenmerk
Ruimte/WC/W08-18343/uit
08-24224

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan", ontvangen op 29 oktober 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,


mw.-r. J.G. Robberse

4001-13-0002

Ministerie van VROM →

staal voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.





het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente VUGHT
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

GEMEENTE VUGHT

Werkproces: W08-18343/W08-18344

ontv.: 24 NOV. 2008

Post in nr.:

afd.: PB. kopie:

Contactpersoon

dhr. drs. M.G.J. Pereij

Datum

20 november 2008

Ons kenmerk

DNB/2008/6595

Onderwerp

Reactie voorontwerpbestemmingsplannen Taalstraat/Loyolastraat en De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Doorkiesnummer

073 681 76 73

Bijlage(n)

-

Uw kenmerk

-

Geacht College,

Vriendelijk bedankt voor de toezending van de voorontwerpbestemmingsplannen Taalstraat/Loyolalaan en De Baarzen/Vughtse Hoeven. Ik heb beide plannen beoordeeld vanuit mijn verantwoordelijkheid voor de droge infrastructuur van Nederland. In dit geval in het bijzonder de N65.

Ten eerste wil ik u complimenteren met de opname van een bebouwingsvrije zone langs deze rijksweg en de overlegzone die hieraan gekoppeld is. Dit is een goede weergave van wat een bebouwingsvrije zone dient in te houden en ik verzoek u dit in toekomstige plannen op een dergelijke manier op te nemen wanneer een rijksweg in het geding is.

Voorts noemt u in u plan van 'A naar Beter' als het huidige Nationale Verkeers- en VervoersPlan, echter de Nota Mobiliteit is het huidige NVVP. Ik verzoek u dit dienovereenkomstig op te nemen.

Tot zover mijn opmerkingen. Ik wens u succes met de verdere planvorming en stuur u de voorontwerpbestemmingsplannen bij deze retour.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
het waarnemend hoofd van de afdeling Verkeer en Ruimte,

drs. H.B.J. Hilkes

Noord-Brabant

Postadres postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch

Bezoekadres Zuidwal 58

Bereikbaar op loopafstand in ca. 15 min. vanaf station NS

Telefoon 073 681 78 17

Fax 073 681 73 75

E-mail marc.pereij@rws.nl





ontv.: 8 JAN. 2009

Post in nr.:

afd.: Ruimte

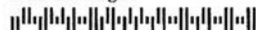
kopie:

NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Burgemeester en wethouders van Vught
t.a.v. de afdeling Ruimte
E.J.F. Melskens
Postbus 10100
5260 GA Vught

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht



Datum 7 januari 2009
Uw kenmerk Ruimte/WC/W08-18343 en -18344
Ons kenmerk NSR/BPO/JP/00536
Onderwerp Bestemmingsplannen Taalstraat/Loyolalaan en
De Baarzen/Vughtse Hoeven

Telefoon 030 - 235 37 76
Telefax 030 - 235 80 12
E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer of mevrouw,

De voorontwerp bestemmingsplannen 'Taalstraat/Loyolalaan' en 'De Baarzen/Vughtse Hoeven', die wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geven ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

U kunt daarvoor het onderstaande, liefst volledige, adres binnen NS hanteren:

NS Reizigers
afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling
t.a.v. de heer J.N. Paulissen
Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,

J.N. Paulissen
procedureel planoloog



NS Reizigers B.V., Utrecht
Handelsregister Utrecht 30124362
BTW NL 8038 82 804 B01

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 1



1508-18343
Ruimte

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA Vught

Datum	1 december 2008	Behandeld door	M.T.M. Heinen
Uw brief van	16 oktober 2008	Telefoonnummer	040 232 96 50
Ons kenmerk	VMJBZ/MH/20814627/081126-1	Faxnummer	040 232 96 19
Onderwerp	Vught; voorontwerp bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"	E-mail	marc.heinen@prorail.nl

Geacht College,

Inframanager
Regio Zuid, Veiligheid Milieu &
Juridisch Beheer

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan", dat wij van uw gemeente hebben ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons in dit stadium aanleiding het volgende op te merken.

Bezoekadres
De Veste
18 Septemberplein 30
5611 AL Eindhoven

Voorschriften, Artikel 18 Verkeersdoeleinden, railverkeer

De bouwhoogte ten aanzien van de bestemming Verkeersdoeleinden, railverkeer dient gemeten te worden vanaf BS (bovenkant spoorstaaf) en niet vanaf het pail tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, zoals is aangegeven in artikel 3 lid 1 sub 2 (wijze van meten) van de Voorschriften.

Postadres
Postbus 624
5600 AP Eindhoven
www.prorail.nl

Toelichting pagina 49 e.v. Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het is voor ons niet duidelijk op welke wijze en met welke gegevens het gestelde in deze paragraaf tot stand is gekomen. Beoordeling is hierdoor niet goed mogelijk. Teneinde het plan goed te kunnen beoordelen vragen wij u daarom het aspect externe veiligheid uit te werken en daarbij de juiste uitgangspunten te hanteren.

Tegenwoordig dient een toetsing plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor". Wij verzoeken u derhalve het aspect externe veiligheid te beoordelen aan de hand van voornoemde marktverwachting. Voor nadere informatie en eventuele benodigde gegevens kunt u contact opnemen met de heer J.W.A. Sontrop van ProRail Capaciteitsmanagement (030 - 2356622).

Nadat uwerzijds de paragraaf - op basis van de correcte uitgangspunten - is gewijzigd ontvangen wij deze graag ter beoordeling.

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u gezien het vorenstaande ons bij de verdere procedure te betrekken.

Hoogachtend,
ProRail regio Zuid

Mr A.J.M. Scharpach
Manager Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer

- Minuut Verkenning RO Vught, DOS20814627 (916-32)





Burgemeester en Wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

W08-18343

Post in mkt
afst: *Ruimte*



Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

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

Boxtel	: 17 november 2008	behandeld door	: Edwin Verhees
ons kenmerk	: U-08-09999	doorkiesnummer	: (0411) 661 060
uw kenmerk	: W08-18343+44	e-mail adres	: everhees@dommel.nl
onderwerp	: wateradvies	bijlagen	:
	vobp Taalstraat/ Loyalaan	verzonden	: 21 NOV. 2008

Geacht college,

Op 16 oktober heb ik het voorontwerp bestemmingsplan "Taalstraat/Loyalaan" van u ontvangen. Bij deze geef ik u mijn reactie op het plan.

Waterschapsbeleid

In het beleidskader wordt momenteel alleen het beleid van Rijk, provincie en gemeente geschetst. Graag zouden wij hier ook een korte uiteenzetting van het beleid van Waterschap De Dommel in terug zien komen.

Binnen het gebied zijn diverse percelen als keurbeschermings- of attentiegebied aangemerkt. Hier mogen geen activiteiten plaatsvinden die de hydrologische situatie verslechteren. Voor de keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar een volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts met keurvergunning toegestaan, indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden of specifieke doelstellingen. Ik wil u dan ook verzoeken in het bestemmingsplan de keur binnen het beleidskader op te nemen.

Leggerwatergang

Parallel aan de spoorlijn is een watergang gelegen. Het betreft een leggerwatergang, genummerd ZL 48, met een primaire afwaterende functie. Ik wil u verzoeken deze watergang op te nemen op de plankaart en in bijlage 1 en hier de bestemming water aan te geven.

Waterberging Aert Heijmlaan

Binnen het nieuwbouwplan aan de Aert Heymlaan is een waterberging opgenomen die de bestemming Groen heeft meegekregen. Ik verzoek u hieraan eveneens de bestemming water mee te geven.

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



Verbeterd gescheiden stelsel

In bijlage 1 wordt gesproken over het feit dat Vught deels een verbeterd gescheiden stelsel heeft. Momenteel vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden om het verbeterd gescheiden stelsel om te bouwen naar een gescheiden stelsel. Ik wil u verzoeken dit in de bijlage op te nemen.

Tot slot

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Edwin Verhees van het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij via telefoonnummer (0411) 661 060.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot
procesmanager Ontwikkelen externe plannen a.i.



**Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan
Taalstraat/Loyolalaan.**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 heeft het college van B&W het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan op en omstreeks 13 oktober 2008 voor overleg toegezonden aan de Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

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

Voorts is het voorontwerp bestemmingsplan – ter kennisneming – toegezonden aan de Stichting Natuur- en milieugroep Vught.

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

**1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant
(3 december 2008).**

De directie ROH heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerp bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

De directie constateert dat voorliggend voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van de Directie ROH voor kennisgeving aannemen.

2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid (11 november 2008).

Vanuit Defensie zijn er geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van het Ministerie van Defensie voor kennisgeving aannemen.



3. VROM-inspectie, Regio Zuid.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-inspectie Zuid voortaan de reactie op voorontwerp bestemmingsplannen van alle regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Een afschrift van de brief is toegezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van de VROM-inspectie voor kennisgeving aannemen.

4. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant.

Rijkswaterstaat heeft het bestemmingsplan beoordeeld vanuit haar verantwoordelijkheid voor de droge infrastructuur van Nederland, in dit geval in het bijzonder voor de N65. Rijkswaterstaat complimenteert de gemeente met de opname van een bebouwingsvrije zone langs de rijksweg en de overlegzone die hieraan gekoppeld is. Dit is een goede weergave van wat een bebouwingsvrije zone dient in te houden. Rijkswaterstaat verzoekt dit in toekomstige plannen op een dergelijke manier op te nemen wanneer een rijksweg in het geding is.

In de toelichting wordt het plan "Van A naar Beter" genoemd als het huidige Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Het huidige Nationale Verkeers- en Vervoersplan is echter de Nota Mobiliteit.

Reactie van het college van B en W:

Naar aanleiding van deze reactie zal de toelichting op het bestemmingsplan worden gecorrigeerd en zal de Nota mobiliteit als geldend beleid worden genoemd.

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

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van het college van B en W:

De reactie van de Nederlandse Spoorwegen voor kennisgeving aannemen.

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

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Voorschriften, artikel 18 Verkeersdoeleinden, railverkeer.

De bouwhoogte ten aanzien van de bestemming Verkeersdoeleinden, railverkeer, dient te worden gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf en niet vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, zoals is aangegeven in artikel 3, lid 1, sub 2 (wijze van meten) van de voorschriften.

Reactie van het college van B en W:

In artikel 3, Wijze van meten, onder 2, de hoogte van een gebouw, zal worden toegevoegd dat de hoogte van een bouwwerk binnen de bestemming Verkeersdoeleinden, railverkeer



wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toelichting pagina 49 e.v. Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

Het is ProRail niet duidelijk op welke wijze en met welke gegevens het gestelde in deze paragraaf tot stand is gekomen. Beoordeling is hierdoor niet goed mogelijk. Teneinde het plan goed te kunnen beoordelen vraagt ProRail het aspect externe veiligheid uit te werken en daarbij de juiste uitgangspunten te hanteren.

Tegenwoordig dient toetsing plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor". ProRail verzoekt het college van B en W het aspect externe veiligheid te beoordelen aan de hand van deze marktverwachting. Voor nadere informatie en eventueel benodigde gegevens kan het college contact opnemen met de heer J.W.A. Sontrop van ProRail Capaciteitsmanagement (030-2356622).

Nadat de paragraaf – op basis van de correcte uitgangspunten – is gewijzigd ontvangt ProRail deze graag ter beoordeling.

Reactie van het college van B en W:

Het college van B en W heeft het bureau Raadgevende Ingenieurs Cauberg-Huygen opdracht gegeven een onderzoek in te stellen naar de externe veiligheid, onder andere om vast te kunnen stellen of het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg een belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

Het adviesbureau heeft op 22 juli 2008 rapport uitgebracht. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is informatie opgenomen over de conclusies van dit onderzoek. Het rapport is als separate bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het document is ook in te zien via de website van de gemeente Vught.

In het rapport is uitgegaan van de vervoersintensiteiten van de prognose voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de periode 2010-2020 (5 december 2003). Om de volgende redenen wil het college van B en W de prognose op basis van de door ProRail genoemde prognose (marktverwachting 2007) niet als grondslag voor de beoordeling van de externe veiligheid nemen:

- ten tijde van het opstellen van het rapport externe veiligheid door Cauberg-Huygen is uitgegaan van de op dit moment gangbare en geaccepteerde vervoersgegevens (die van 5 december 2003);
- bij het opvragen van geprognosticeerde vervoergegevens bij het ministerie van VROM worden op dit moment deze vervoersgegevens van 5 december 2003 verstrekt;
- de door ProRail genoemde prognose (marktverwachting 2007) staat nog volop ter discussie, in het kader van het basisnet;
- de nieuwe vervoersgegevens zijn nog niet voorgelegd aan de Tweede Kamer, zoals dat ook gebeurd is bij de vervoersintensiteiten van 3 december 2003.

Volgens het college van B en W zijn de gekozen uitgangspunten correct en hanteert ProRail uitgangspunten die nog geen rechtskracht hebben.

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

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Waterschapsbeleid.

In het beleidskader wordt momenteel alleen het beleid van Rijk, provincie en gemeente geschetst. Graag ziet het waterschap daarin ook een korte uiteenzetting van het beleid van Waterschap De Dommel terugkomen.



Binnen het gebied zijn diverse percelen als keurbeschermings- of attentiegebied aangemerkt. Hier mogen geen activiteiten plaatsvinden die de hydrologische situatie verslechteren. Voor de keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar een volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepn binnen deze gebieden zijn slechts met keurvergunning toegestaan, indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden of specifieke doelstellingen. Het waterschap verzoekt dan ook in het bestemmingsplan de keur binnen het beleidskader op te nemen.

Leggerwatergang.

Parallel aan de spoorlijn is een watergang gelegen. Het betreft een leggerwatergang, genummerd ZL 48, met een primaire afwaterende functie. Het waterschap verzoekt deze watergang op te nemen op de plankaart en in bijlage 1 en hier de bestemming Water aan te geven.

Waterberging Aert Heijmlaan.

Binnen het nieuwbouwplan aan de Aert Heymlaan is een waterberging opgenomen die de bestemming Groenvoorzieningen heeft gekregen. Het waterschap verzoekt hieraan eveneens de bestemming Water te geven.

Verbeterd gescheiden stelsel.

In bijlage 1 wordt gesproken over het feit dat Vught een verbeterd gescheiden stelsel heeft. Momenteel vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden om het verbeterd gescheiden stelsel om te bouwen naar een gescheiden stelsel. Het waterschap verzoekt dit in de bijlage op te nemen.

Reactie van het college van B en W:

In de toelichting op het bestemmingsplan zal bijzondere aandacht worden besteed aan het waterschapsbeleid (beleidskader), de keurbeschermingsgebieden, de attentiegebieden en de ombouw naar een gescheiden stelsel (bijlage 1).

De leggerwatergang ZL 48 (primaire afwaterende functie) en de waterberging aan de Aert Heijmlaan zullen op de plankaart worden aangeduid als "water" (wa).

De functie Water is op de plankaart binnen de bestemming Groenvoorzieningen met een aanduiding aangegeven, omdat het vastleggen van Water als bestemming de flexibiliteit van het bestemmingsplan niet ten goede zou komen. Elke verandering aan het aanwezige water zou dan alleen via een bestemmingsplanaanpassing kunnen worden geëffectueerd.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, met daarin geregeld dat het dempen van water aanlegvergunningplichtig is.



- Het college van B&W besluit:
1. het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
 2. het aangepaste bestemmingsplann Taalstraat/Loyolalaan als ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 3 maart 2009.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. C.M. de Graaf

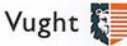


NIEUWBOUWPLANNEN, KOMEN DIE ER NOG?
De wijk Taalstraat en Loyolalaan kent geen open plekken voor grootschalige nieuwbouwplannen. In de toekomst zijn er wellicht mogelijkheden voor nieuwbouw op plaatsen waar gesloopt wordt. Het bestemmingsplan voorziet in mogelijke woningbouw naast de serviceflat Eikendorck.

VOORZIENINGEN
Voor voorzieningen als winkels en scholen zijn de bewoners van de wijk Taalstraat en Loyolalaan voornamelijk aangewezen op het centrum van Vught, wat op korte afstand ligt. In de wijk zijn wel een verzorgingshuis, een school, een serviceflat, een restaurant en een motel aanwezig. Een aantal panden huisvest kantoren. Dit is een historisch gegroeide situatie die in het bestemmingsplan wordt gerespecteerd.

DE STRUCTUUR VAN DE WIK
De wijk Taalstraat en Loyolalaan wordt gekenmerkt door haar stedenbouwkundige structuur en openheid in combinatie met het aanwezige groen (laanbeplanting). Markante elementen in de wijk zijn het Mariaplein en omgeving en het Loyolapark.
Verder is de wijk niet in één keer gebouwd. Daarom treft u er architectuur aan uit diverse perioden. Soms is er de behoefte om die te behouden en te beschermen. Er wordt dan gekeken naar de samenhang met de omgeving: wat mag er in het totale beeld wel en niet veranderen?

GRAAG UW REACTIE
Met de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben we rekening gehouden met alle informatie die we hebben. Maar u, als bewoner van de wijk Taalstraat en Loyolalaan bent de ervaringsdeskundige. Misschien hebben wij belangrijke zaken over het hoofd gezien? Dat horen we dan graag van u. Daarom doen wij een beroep op u om te reageren. U bent van harte welkom tijdens de inspraakavond op woensdag 25 juni. Bent u verhinderd of schrijft u liever een brief? Richt uw schriftelijke inspraakreactie dan aan:



**BESTEMMINGSPLAN
TAALSTRAAT EN LOYOLALAAN**
INSpraak- en informatieavond
WOENSDAG 25 JUNI OM 20.00 UUR
LOCATIE: BRANDWEERKAZERNE VUGHT



Gemeente Vught
College van burgemeester en wethouders
via afdeling Ruimte, t.a.v. de heer P.M. van der Elst
Postbus 10100
5260 GA Vught

Tenslotte kunt u ook in een persoonlijk gesprek uw reactie op het bestemmingsplan geven. Voor een afspraak belt u (073) 658 07 39 of (073) 658 01 31.

WAT DOET DE GEMEENTE MET UW REACTIE?
Bij de inspraakavond wordt een verslag gemaakt van uw reacties. Op basis daarvan bepalen burgemeester en wethouders of het bestemmingsplan wordt aangepast. Schriftelijke en mondelinge reacties worden op dezelfde manier behandeld. Vervolgens wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd. Als u het niet eens bent met de plannen, kunt u uw zienswijze (voorheen bezwaar) schriftelijk kenbaar maken.

COLOFON
P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Sec. van Ruimte, t.a.v. de heer P.M. van der Elst
T (073) 658 06 80
F (073) 658 59 65
E gemeente@vught.nl
W www.vught.nl

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze folder.
Oplage: 1600 exemplaren
Opmaak: De Code
© Gemeente Vught, mei 2008

11.5 Inspraak.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf donderdag 5 juni 2008 gedurende 6 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is onder de bewoners in de wijk Taalstraat/Loyolalaan een inspraakbrochure verspreid. Op woensdag 25 juni 2008 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 60 belangstellenden bezocht.

Op de inspraakavond zijn 28 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 62 mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakbrochure en het eindverslag van de inspraakprocedure zijn op deze en de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.



BESTEMMINGSPLAN TAAI STRAAT EN LOYOLALAAN

Wilt u gaan (ver)bouwen, dan hebt u een bouwvergunning nodig. Deze vraagt u aan bij de gemeente, die vervolgens uw bouwplan toetst aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Op dit moment is de gemeente Vught bezig met het vernieuwen van veel verouderde bestemmingsplannen, waartoe ook het plan voor Taalstraat en Loyolalaan behoort. Het bestemmingsplan richt zich op het handhaven van de bestaande structuur. In de folder leest u wat het nieuwe plan voor u betekent. Ook nodigen we u van harte uit voor een inspraak- en informatieavond op woensdagavond 25 juni, om 20.00 uur.

De wijk Taalstraat en Loyolalaan wordt begrensd door de wegen:

- Rijksweg Tilburg - 's-Hertogenbosch (N465);
 - John F. Kennedylaan;
 - de bebouwing ten noorden van de Loonsebaan en de Vughterweg. De noordgrens (bebouwing ten noorden van de Loonsebaan) is afgestemd op de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor Vught Noord en de nieuwe Randweg 's-Hertogenbosch-Vught.
- Vanwege toekomstige ontwikkelingen wordt Sportpark De Koepel niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor dit sportpark loopt een afzonderlijke planprocedure.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Er zijn verschillende regels voor



woningen, kantoren, winkels, sportvoorzieningen, openbare weg en tuinen. Aan die regels in het bestemmingsplan is iedereen gebonden: niet alleen de burgers, bedrijven en instellingen, maar ook de gemeente zelf.

De meeste bestemmingsplannen in Vught zijn sterk verouderd. Dit maakt het erg moeilijk en tijdrovend om ermee te werken. En omdat de regels over wat en hoe gebouwd mag worden veranderend zijn, is het er voor u ook niet makkelijk op geworden.

Met de nieuwe plannen slaan we twee vliegen in één klap. Voor ons betekent het sneller, efficiënter en overzichtelijker werken. Maar ook u kunt sneller over betere informatie beschikken en dat schept duidelijkheid. Met het nieuwe plan weet u waar u aan toe bent. Daarom stellen we negen nieuwe bestemmingsplannen op. Het plan Taalstraat en Loyolalaan is de vijfde in die reeks.

Na de herziening is het bestemmingsplan weer actueel en we verwachten dat we er de komende jaren mee vooruit kunnen. Het kan natuurlijk zijn dat toekomstige ontwikkelingen in de buurt Taalstraat en Loyolalaan nieuwe aanpassingen noodzakelijk maken.

UW MENING TELT

U kunt het nieuwe bestemmingsplan Taalstraat en Loyolalaan zelf bekijken. Vanaf 5 juni 2008 ligt het plan zes weken ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van de gemeente

Vught, Secretaris van Rooijstraat 1. Tijdens die zes weken (de inspraaktermijn) kan iedereen een reactie geven. Schriftelijk, met een brief aan het college van B en W, of mondeling, bijvoorbeeld tijdens de inspraakavond op 25 juni. Tijdens deze inspraakavond krijgt u uitgebreide informatie over de inhoud en opzet van het bestemmingsplan. Na de pauze is er gelegenheid voor uw vragen en reacties.

INSpraak- EN INFORMATIEAVOND

Bestemmingsplan Taalstraat en Loyolalaan

Wanneer? Woensdag 25 juni, om 20.00 uur.

Waar? In de brandweerkazerne, aan de Kettingweg 7a in Vught.

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

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

Als inwoner van Vught wilt u snel kunnen zien wat er voor u mogelijk is. Om dat te vergemakkelijken, vindt u veel informatie op de plankaart die vanaf 5 juni ter inzage ligt.



Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Inleiding.

Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan vanaf donderdag 5 juni, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

Woensdag 25 juni 2008 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in de brandweerkazerne, aan de Kettingweg 7A. Van deze inspraakavond is melding gemaakt in het lokale huisblad Het Klaverblad van woensdag 4 juni 2008.

Daarnaast zijn de bewoners en bedrijven via een flyer geïnformeerd. Ook zijn belanghebbenden via de website van de gemeente geïnformeerd.

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

Ontvankelijkheid.

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

Leeswijzer.

Dit eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan bestaat uit:

- het verslag van de inspraakavond over het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, gehouden op woensdag 25 juni 2008, in de vergaderzaal van de brandweerkazerne;
- het overzicht van mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan zijn ingebracht;
- de beantwoording van alle inspraakreacties.

Tijdens de inspraakavond van 25 juni 2008 zijn vóór de pauze vragen gesteld. Deze vragen zijn direct beantwoord.

De mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn ingebracht, hebben overwegend betrekking op de bestemming "Woondoeleinden uit te werken", ter plaatse van het sport- en speelveld aan de Paardensteeg. Deze reacties zijn door het college van B en W in samenhang behandeld.

Meerdere inspraakreacties hebben betrekking op perceel Loonsebaan 107. Ook deze zijn in samenhang behandeld.

De resterende reacties zijn onderscheiden in

- mondelinge inspraakreacties, ingebracht tijdens de inspraakavond;
- mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, ingebracht tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.

Op deze resterende inspraakreacties is per reactie een reactie van het college van B en W gegeven.



Verslag inspraakavond bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, op woensdag 25 juni 2008.

Aanwezig:

Namens de gemeente: de heer B. Brands (wethouder ruimtelijke ordening), de heer P. van der Elst en de heer W. Croonen (ambtelijke medewerkers).

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

Circa 60 belangstellenden.

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

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan ontvangen.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan te reageren. Het bestemmingsplan ligt vanaf 5 juni tot en met 16 juli 2008 ter inzage. Vanaf 5 juni heeft iedereen de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge reactie te geven.

Vanavond kan mondeling worden gereageerd.

De gemeenteraad heeft besloten de 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te herzien. Binnen het plangebied Taalstraat/Loyolalaan gelden momenteel 15 bestemmingsplannen. Er komen in totaal 9 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan is het vijfde plan.

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

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het plan voorziet in enkele, hierna genoemde ontwikkelingen.

- De gemeente heeft het voornemen de groenvoorziening nabij de serviceflat Eikendonck te ontwikkelen tot woongebied. Het college van B en W heeft zich ten doel gesteld binnen de gemeente naar locaties te zoeken om de realisering van starterswoningen mogelijk te maken. Met het uit te werken woongebied naast de serviceflat wordt aan deze doelstelling invulling gegeven.
- In het bestemmingsplan zijn bouwtitels opgenomen. Dat zijn bouwmogelijkheden die al in de geldende bestemmingsplannen voorkomen en die in het nieuwe bestemmingsplan worden gerespecteerd.
- In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen op het perceel Loonsebaan 107 drie woningen te bouwen, conform eerdere afspraken uit 1994, in ruil voor sanering van de voormalige horecabestemming ter plaatse en het creëren van een verkeersveilige hoeksituatie.

De gemeente heeft er bewust voor gekozen structurele wijzigingen in het verkeer niet in het bestemmingsplan op te nemen. De beoogde tunnel onder het spoor, bij de kruising van de Loonsebaan met de spoorweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven, is daarom niet in dit plan opgenomen. Voor deze ontwikkeling dient te zijner tijd een afzonderlijke procedure te worden gevolgd.

Vóór de pauze geeft de heer Van der Elst een algemene toelichting op het bestemmingsplan, met aansluitend de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid mondeling hun inspraakreactie te geven.



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

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst, met behulp van een powerpoint-presentatie, de gelegenheid tot het geven van een toelichting op het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen omwille van de dynamiek van het plan. Deze zijn toegekend aan niet-woonfuncties. Een uitzondering is gemaakt voor Motel Vught, het woonzorgcentrum De Braacken en serviceflat Eikendonck. Reden voor deze uitzondering is de impact van wijziging op deze locaties. Daarvoor is een afzonderlijke procedure noodzakelijk.

Voor de woningbouwlocatie naast de serviceflat Eikendonck aan de Paardensteeg (Woondoeleinden uit te werken) is gekozen is voor een uitwerkingsbevoegdheid. Dit is geen rechtstreekse bouwtitel. Ook is er geen concreet bouwplan.

Gedacht wordt aan circa 33 woningen in een zodanige bebouwingsrand, dat de overgang buitengebied/bebouwde kom diffuus is. Aldus wordt een passende overgang bereikt naar de bebouwing aan de Taalstraat. Het groen zal tussen de woningen doorlopen, net als bij de Heun. De ontsluiting zal plaatsvinden via bestaande wegen (Paardensteeg en Eikendonck). Het parkeren moet voldoen aan de normen van de Parkeernota van de gemeente Vught.

Bij de toepassing van de uitwerking zal de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd. In het kader van die procedure zal een afzonderlijke inspraakprocedure worden gevoerd. Belanghebbenden kunnen hun inspraakreacties indienen naar aanleiding van het uitwerkingsplan.

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

- Vragen: is rekening gehouden met het feit dat er vanavond een voetbalwedstrijd (EK) wordt gespeeld? Waarom wordt in de presentatie 80% van de tijd besteed aan de uit te werken woonlocatie? Waarom is geen doelstelling geformuleerd ten aanzien van het gebruik van het groen?

Antwoorden: het organiseren van een inspraakavond vergt tijdige voorbereiding. Op het moment van voorbereiding was niet te overzien dat vanavond een voetbalwedstrijd zou worden gespeeld.

Doel van het bestemmingsplan is actualisering van de bestaande bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom. De uit te werken woonlocatie is niet als doel van het bestemmingsplan genoemd maar vloeit voort uit een politieke keuze, die is gemaakt om in de woningbehoefte speciaal voor starters te kunnen voorzien.

Het gebruik van het groen is geen onderwerp van regulering in het bestemmingsplan. Binnen de groenbestemming zijn verschillende vormen van gebruik mogelijk, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving (trapvelden, speelvelden, plantsoenen, waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden).
- Vraag: hoeveel groen moet er aanwezig zijn in het plangebied? Op de plankaart staat veel groen aangegeven maar dat is niet allemaal gebruiksgroen (bijvoorbeeld: het Heunwiel). Er is binnen het plangebied bijna geen speelterrein aanwezig, op twee jeux de boules-terreintjes na.

Antwoord: het bestemmingsplan geeft de bestaande situatie weer. Als er behoefte is aan meer speelterrein, kan dit via een inspraakreactie, na de pauze, worden kenbaar gemaakt.
- Vraag: waarom is het Heunwiel bestemd tot Groenvoorzieningen? Openbaar groen behoort voor iedereen toegankelijk te zijn. Het Heunwiel is niet openbaar toegankelijk.



Antwoord: groenvoorzieningen zijn niet per se openbaar toegankelijk. Het Heunwiel is niet openbaar omdat het privaat eigendom is. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen wordt geen onderscheid gemaakt tussen openbare en particuliere groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid tussen openbare en particuliere groenvoorzieningen.

4. Vraag: zijn er ten aanzien van de uit te werken bouwlocatie toezeggingen gedaan, afspraken gemaakt of verplichtingen aangegaan, bijvoorbeeld via een intentieovereenkomst?
Antwoord: er zijn partijen langs geweest die belangstelling toonden voor ontwikkeling van het betreffende terrein, maar er is in het geheel geen sprake van gedane toezeggingen, afspraken of verplichtingen. Er is alleen sprake van een planologische regeling in de vorm van een uitwerkingsbevoegdheid, die woningbouw binnen de planperiode van tien jaar mogelijk maakt.
5. Opmerking: omdat al langer onrust in de buurt bestaat over mogelijke bouwactiviteiten heeft telefonisch contact plaatsgevonden met de gemeente. Een vrouwelijke ambtenaar heeft verzekerd, dat het huidige bestemmingsplan tot 2015 blijft bestaan.
Reactie: de opmerking, dat het bestemmingsplan tot 2015 niet wordt gewijzigd, klopt niet. Het oude bestemmingsplan wordt vanzelf overruled door een nieuw bestemmingsplan. Uitgangspunt is, dat een bestemmingsplan voor tien jaar geldt. De gemeente is echter vrij een nieuw bestemmingsplan vast te stellen binnen deze termijn van tien jaar.
6. Vragen: is de folder, die huis aan huis is verspreid, de inspraakbrochure, zoals genoemd op bladzijde 84 in de toelichting op het bestemmingsplan? Waarom zijn op bladzijde 84 passages open gelaten? De gemeente is verplicht om duidelijkheid te geven over de inspraakprocedure.
Antwoorden: de folder, die huis aan huis wordt verspreid, wordt nog ingevoegd op bladzijde 84 van het bestemmingsplan. De folder moet men zien als een uitnodiging. Deze is zuiver informatief.
De publicatie in het Klaverblad van 4 juni 2008 is leidraad en moet formeel worden gezien als de bekendmaking in het kader van de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening. Openstaande passages worden in het vervolg van de procedure ingevuld. Het verspreiden van folders en berichtgeving op de website vloeien niet voort uit een wettelijk verplichting maar moeten worden beschouwd als een extra vorm van dienstverlening tegenover de Vughtse burgers.
7. Vraag: waarom is de J.F. Kennedylaan niet in zijn geheel op de plankaart opgenomen?
Antwoord: het leggen van de plangrens op de as van de weg heeft een pragmatische reden. In het aansluitende bestemmingsplan wordt eveneens uitgegaan van de as van de weg. Zo sluiten de verschillende bestemmingsplannen naadloos op elkaar.
8. Opmerking: ten aanzien van het speelveld De Heun zijn in 1997 toezeggingen gedaan dat er op deze plaats niet zou worden gebouwd.
Reactie: er zijn wel ideeën geopperd en suggesties gedaan maar er zijn geen harde toezeggingen gedaan. Inzichten zijn aan wijzigingen onderhevig. Een bestemmingsplan geldt voor een wettelijke termijn van tien jaar.
9. Vraag: waarom zijn de functies van de wegen niet in het bestemmingsplan aangegeven?
Opmerking: er zijn in 1997 wel degelijk toezeggingen gedaan. Zwaluw VFC ging verdwijnen en de appartementen van De Heun kwamen er aan. De serviceflat Eikendonck zou geen



bezwaar maken tegen deze appartementen mits het resterende groen, waaronder het sport- en speelveld, ook groen zou blijven.

Antwoord: het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande verkeersstructuur. De bestaande wegen zijn bestemd als Verkeersdoeleinden en grijs gekleurd. Deze kleur geeft de fysieke ruimte voor deze bestemming aan. Het bestemmingsplan geeft geen verschil aan tussen een snelweg of een woonerf. Er wordt geen verschil gemaakt in functies van wegen.

10. Opmerkingen en vraag: de appartementen aan De Heun bestaan nu tien jaar. De stedenbouwkundige visie van destijds is beschouwd als een eindsituatie. In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan wordt deze visie toegelicht.
Het akkoord binnen het college van B en W over de uit te werken bouwlocatie doorkruist deze stedenbouwkundige visie. Welke argumentatie geeft de gemeente daarvoor?
Antwoord: de veranderde stedenbouwkundige aspecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn onderwerp van het op te stellen uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan zal de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. In verband met dit uitwerkingsplan volgen een inspraakprocedure en een zienswijzenprocedure.
11. Vraag: waarom wordt het speelveld niet buiten beschouwing gelaten in de bestemmingsplanprocedure en onderwerp gemaakt van een afzonderlijke procedure? De suggestie wordt gedaan deze vraag aan het college van B en W door te spelen.
Antwoord: deze vraag zal worden beantwoord in de reactie van het college van B en W op de schriftelijke inspraakreacties met betrekking tot het sport- en speelveld.
12. Vraag: op bladzijde 64 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over de hogere grenswaardenprocedure die voor vaststelling van het bestemmingsplan is gevoerd. Is deze gevoerd?
Antwoord: deze procedure is nog niet gevoerd. Deze moet vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de raad gevoerd zijn.
13. Opmerkingen en vragen: er moeten woningen gebouwd worden. Maar er moet ook een balans zijn tussen bebouwd en onbebouwd. Je moet niet ieder willekeurig veld volzetten met woningen. Welke condities zijn gesteld voor het bouwen van woningen? Is er beleid, zijn er randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan wordt getoetst? Is dit beleid er? Zijn er argumenten?
Reactie: in het bestemmingsplan zijn de bestaande woningen opgenomen en er is een locatie voor de uitwerking van een woningbouwlocatie in het plan opgenomen, op basis van een gemeentelijke beleidskeuze.
14. Opmerking: Taalstraat 107 is geen kantoor. Taalstraat 109 is wel een kantoor.
Reactie: deze mutatie zal in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.
15. Vraag: welke bestemming heeft het speelveld in het geldende bestemmingsplan?
Antwoord: deze vraag zal in het inspraakverslag worden beantwoord. Zie bladzijde 21 van dit Eindverslag.
16. Opmerking: Taalstraat 22 en Taalstraat 24A. In beide gevallen is sprake van een kantoor, op de begane grond, en een bovenwoning. Op nummer 24A is ook sprake van een showroom. Een en ander is vastgelegd in een brief van 10 januari 1997, kenmerk 2.2/97.105/MQ
Reactie: deze mutaties zullen op de plankaart worden opgenomen.
17. Opmerking: de huisnummering aan de Taalstraat 64 t/m 68B klopt niet.



- Binnen het bouwvlak met de nummers 64 en 66 is sprake van één nummer, namelijk 64. 66 Schrappen.
- Binnen het bouwvlak met de nummers 66A en 66B is sprake van drie woningen met de nummers 66, 66A en 66B. 66 Toevoegen. Aantal woningen binnen het bouwvlak wijzigen van 2 in 3.
- Binnen het bouwvlak met nummer 68 is sprake van twee woningen met de nummers 68 en 68A (ingang aan de zijkant). 66A Toevoegen. Aantal woningen binnen het bouwvlak wijzigen van 1 in 2.

Reactie: deze mutaties zullen op de plankaart worden opgenomen.

18. Vraag: wat gebeurt er met de woningen van Woonwize aan de Zeeldraaierstraat?
Antwoord: deze vraag zal in het inspraakverslag worden beantwoord.
 P.S.: Woonwize heeft aangegeven in maart 2009 te willen starten met renovatie van dit complex.
19. Opmerking: de serre op het perceel Taalstraat 111 staat niet op de plankaart.
Antwoord: de serre zal op de plankaart worden opgenomen.

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

De ingebrachte inspraakreacties hebben betrekking op drie onderwerpen:

- I. de bestemming "Woondoeleinden uit te werken";
- II. de drie bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107;
- III. overige onderwerpen.

I. De bestemming "Woondoeleinden uit te werken".

1. **Inspraakreactie van de heer H. Visser, Heunpark 4122, 5261 WE VUGHT.**
 Met hoeveel is het inwonertal tussen 1996 en 2006 gestegen? Als het aantal gedaald is, is er aanleiding te bekijken of er zoveel extra woningen nodig zijn. Breek af wat weg kan en bouw vervangende woningen terug. Maar niet op de locatie die in het bestemmingsplan als uitwerkingslocatie is aangegeven.
2. **Inspraakreactie van de heer R. Knipping, Heunpark 4513, 5261 WE VUGHT.**
 Ondersteunt de vorige spreker.
3. **Inspraakreactie van de heer K. Joon, Victorialaan 2, 5261 AE VUGHT.**
 Ondersteunt de vorige sprekers. Voegt daar aan toe dat het speelveld speelveld moet blijven.
4. **Inspraakreactie van de heer A. de Bruin, Taalstraat 12, 5261 BE VUGHT.**
 De heer De Bruin is tegen een grootschalige wijziging in het bestemmingsplan. Veel kinderen moeten dan elders spelen en de drukke Taalstraat oversteken.
 De plankaart geeft een vertekend beeld. De plankaart dient duidelijk aan te geven wat water is en wat groen; wat openbaar is en wat niet openbaar.
 Er zijn z.i. geen argumenten voor het verder bebouwen van De Heun.
5. **Inspraakreactie van de heer C. van den Bos, Taalstraat 62, 5261 BG VUGHT.**
 Ondersteunt de vorige sprekers. De heer Van den Bos stelt voor de plekken, die niet bereikbaar zijn, op de plankaart in een zwarte kleur aan te geven. Woningbouw op de gekozen locatie is niet acceptabel. Het speelveld dient buiten het bestemmingsplan te blijven



of als groen te worden bestemd. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en niet een gevaarlijke straat hoeven over te steken. Er zijn z.i. geen argumenten voor het verder bebouwen van De Heun.

6. **Inspiraakreactie van de heer R. Hamel, Heunpark 4032, 5261 WE VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. De heer Hamel vraagt of de gebruikers van het speelveld betrokken zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.
7. **Inspiraakreactie van de heer M. Kemmeren, Victorialaan 15, 5261 AE VUGHT.**
De heer Van Kemmeren, adjunct-directeur van de basisschool van basisschool Molenven, zegt geen uitnodiging van de gemeente te hebben ontvangen. In de periode 1996-2006 zijn de 9 groepslokalen uitgebreid tot 19 lokalen. In Vught Noord zijn enkele kleine speelterreintjes. Alleen het speelveld aan de Paardensteeg biedt gelegenheid voor buitensport. Als dat ook verdwijnt, kan de school met de klassen nergens meer heen. En dat in een tijd waarin de overheid juist stimuleert om kinderen buiten te laten spelen.
De heer Kemmeren adviseert de gemeente de oversteekplaats naar de Paardensteeg te verbeteren. Zonder verbetering is het niet mogelijk de Taalstraat veilig over te steken.
8. **Inspiraakreactie van de heer W. Beeker, Heunpark 2423, 5261 WC VUGHT.**
De heer Beeker deelt mee dat er oorspronkelijk in het gebied De Heun drie gebouwen zouden komen. Er is een vierde gebouw bijgekomen. De projectontwikkelaar heeft vervolgens verzocht om een vijfde gebouw te mogen bouwen aan de overzijde van de Paardensteeg. Deze toevoeging is heftig afgewezen.
De druk op het gebied is bijzonder groot, ook de verkeersdruk die niet te beheersen is. De Het speelveld moet z.i. blijven bestaan.
9. **Inspiraakreactie van de heer H. Hunink, Heunpark 2133, 5261 WC VUGHT.**
De heer Hunink heeft bezwaar tegen het opnemen van het speelveld als woningbouwlocatie. Hij constateert dat er geen beleid ten aanzien van open plekken is en vindt dat de locatie uit het bestemmingsplan moet worden gelaten of groen moet blijven.
10. **Inspiraakreactie van de heer E. Kamp, Taalstraat 66, 5261 BG VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. Het speelveld is als groen ingetekend bij de presentatie van de plannen in het verleden. Hij vraagt zich af waarom het nodig is het enige stukje groen in te vullen als locatie voor starterswoningen. Het is het enige stukje groen dat veilig en waarop toezicht mogelijk is. Het is in het belang van duizenden bewoners om dit stukje groen in stand te houden. Ook ouderen maken er gebruik van. De heer Kamp pleit ervoor de belangen van de omwonenden en de wijk te laten prevaleren boven de gemeentelijke belangen.
11. **Inspiraakreactie van mevrouw M. Jager, Taalstraat 62, 5261 BG VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. Voegt daaraan toe dat het gezondheidsbeleid van het kabinet gericht is op meer beweging voor kinderen. Voor de sociaal-emotionele ontwikkeling van kinderen is het van belang dat zij contact hebben met andere kinderen. In Vught Noord is nauwelijks speelruimte aanwezig, in tegenstelling tot Vught Zuid. Mevrouw Jager pleit voor behoud van het speelveld als blijvende groenvoorziening.
12. **Inspiraakreactie van mevrouw J. van der Ven, Paardensteeg 5, 5261 AZ VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers.
13. **Inspiraakreactie van de heer G. Heppenhuis, Paardensteeg 3, 5261 AZ VUGHT.**



Is van mening dat de kwaliteit van de bestaande woningen achteruit gaat bij bouwactiviteiten

14. **Inspraakreactie van de heer D. Meeuwissen, Heunpark ??, VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. De heer Meeuwissen is van mening dat de gemeente zich moet realiseren welke consequenties een waardedaling van 5 á 10% van de bestaande woningen heeft in relatie tot realisering van de starterswoningen op het sport- en speelveld.
15. **Inspraakreactie van de heer Van den Dungen, de Heun 68, 5261 AX VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. Vraagt aandacht voor de ontsluitingsstructuur van de Paardensteeg. Dat geeft grote problemen die nu al moeten worden meegewogen. De rek is er uit.
16. **Inspraakreactie van mevrouw Nieman, De Heun 58, 5261 AX VUGHT.**
Het geldt dat de gemeente overhoudt door niet te bouwen, zou kunnen worden geïnvesteerd in het bouwen van speeltoestellen op het speelveld.
17. **Inspraakreactie van de heer H. Pennings, Taalstraat 24A, 5261 BE VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. Pleit voor het onbebouwd laten van het speelveld. De Paardensteeg wordt intensief gebruikt door wielrijders en hardlopers. Wat is de huidige bestemming van het speelveld?
Het college van B en W heeft wel een doelstelling geformuleerd ten aanzien van wonen maar niet ten aanzien van speelvelden of groenvoorzieningen.
18. **Inspraakreactie van de heer S. Luykx, Taalstraat 22, 5261 BE VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. De gemeente heeft zijn visie op sport- en speelterreinen niet goed ontwikkeld. Alles wordt volgebouwd. Speelreinen moeten in de woonwijk worden gemaakt, niet aan de randen van de woonwijk.
19. **Inspraakreactie van de heer L. Oomen, Heunpark 4613, 5261 WE VUGHT.**
Ondersteunt de vorige sprekers. Is tegen bebouwing op het speelveld. Het plan voor De Heun is met zorg gemaakt. De bekende tuinarchitect P. Buys is daarbij betrokken geweest. Binnenkort verschijnt een boek over diens werk. Daarin zal aandacht worden besteed aan het Heunpark. Vught mag trots zijn op het Heunpark. In verband met de stedenbouwkundige aspecten dient voorzichtig met bouwplannen ter plaatse te worden omgegaan.
20. **Inspraakreactie van de heer J. Dosker, Heunpark 4614, 5261 WE VUGHT.**
Complimenteert het college van B en W in verband met de openheid die het college heeft getoond in verband met de bouwplannen. De heer Dosker adviseert het college van B en W het bouwplan uit het bestemmingsplan te halen.
De heer Dosker heeft op bladzijde 70 van de planvoorschriften gelezen dat binnen de bestemming Groenvoorzieningen wijziging in de bestemming Nutsvoorzieningen mogelijk is ten behoeve van een mast voor telecommunicatie en alarmering. Ook deze mast is volgens de heer Dosker niet wenselijk.
21. **Inspraakreactie van de heer R. Knipping, Heunpark 4513, 5261 WE VUGHT.**
De verkeerssituatie langs de Paardensteeg is volgens de heer Knipping zorgwekkend. De hele dag gaat het woon/werkverkeer en het fietsersverkeer maar door. De kapitaalsvernietiging als gevolg van de nieuwe bebouwing weegt niet op tegen de winsten.
22. **Inspraakreactie van de heer S. van Eijkelenburg, Eikendonck 81, 5261 BN VUGHT.**



Sluit zich aan bij de vorige sprekers.

23. **Inspraakreactie van mevrouw C. van der Heijden, Taalstraat 14m 5261 BE VUGHT.**
Sluit zich aan bij de vorige sprekers. De groei van het aantal lokalen van basisschool Molenvan leidt tot ruimtegebrek. Daarom is het belangrijk dat er speelmogelijkheden voor de kinderen buiten schooltijd blijven.

Het antwoord op de mondelinge inspraakreacties 1 tot en met 23 wordt gegeven vanaf bladzijde 18 van dit eindverslag.

De mondelinge inspraakreacties 4, 17 en 21 hebben tevens betrekking op overige onderwerpen en zijn beantwoord vanaf bladzijde 20 van dit Eindverslag.

II. De drie bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107.

24. **Inspraakreactie van mevrouw M. Gevers Deynoot, Loyolalaan 15, 5263 AT VUGHT.**
Mevrouw Gevers vraagt zich af waarom het plan voor de drie woningen op perceel Loonsebaan 107 door welstand is afgewezen. Mevrouw Gevers is tegen dit plan.
25. **Inspraakreactie van mevrouw J. Putters, Loyolalaan 62, 5263 AV VUGHT.**
Ondersteunt de vorige spreekster.
26. **Inspraakreactie van mevrouw M. Stouthart, Constantijnlaan 15, 5263 BL VUGHT.**
Ondersteunt de vorige spreekster.

Het antwoord op de mondelinge inspraakreacties 24 tot en met 26 wordt gegeven op bladzijde 19 van dit Eindverslag.

III. Overige inspraakreacties.

27. **Inspraakreactie van de heer J. van Zinnicq Bergmann, Frederik Hendriklaan 5, 5263 AW VUGHT.**
De bijbouwregeling maakt het mogelijk aan twee kanten tot de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. De heer Van Zinnicq Bergmann acht dat ongewenst. Het is in strijd met het karakter van de wijk. Verder zou het mogelijk moeten zijn bij herbouw na sloop meer woningen toe te staan.
28. **Inspraakreactie van de heer W. Burgmans, Kennedylaan, 5263 AJ VUGHT.**
De heer Burgmans is van mening dat de plangrens ter plaatse van de Kennedylaan zodanig moet worden verschoven, dat de gehele Kennedylaan binnen het bestemmingsplangebied valt.

Het antwoord op de mondelinge insprekreacties 27 en 28 wordt gegeven vanaf bladzijde 20.



Mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht.

Naast de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond zijn gegeven, zijn tijdens de inspraaktermijn de volgende mondelijke en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

I. Inspraakreacties naar aanleiding van de bestemming "Woondoeleinden uit te werken."

De inspraakreacties van de hierna volgende belanghebbenden, die naar aanleiding van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn ingebracht, hebben betrekking op de in het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan opgenomen bestemming "Woondoeleinden uit te werken", die op de plankaart is gegeven aan gronden tussen serviceflat Eikendonck en de Paardensteeg, ter plaatse van het sport- en speelveld.

1. Mevrouw Aarts, Heunpark 4212, 5261 WE VUGHT.
2. De heer mr. E. Beele, Banning Advocaten, namens de heer en mevrouw Berendsen-Van Schijndel, postbus 1714, 5299 BT 's-HERTOGENBOSCH.
3. De heer W.L. Blecker, Heunpark 2423, 5261 WC VUGHT.
4. De heer P.A. Blussé van Oud Alblas, Heunpark 4023, 5261 WE VUGHT.
5. Familie Boekhorst-van Beek, Taalstraat 66a, 5261 BG VUGHT.
6. De heer W.B. van Bon, Heunpark 4711, 5261 WE VUGHT.
7. De heer en mevrouw Van den Bos, Taalstraat 62, 5261 BG VUGHT.
8. De heer J.A.A. van Broekhoven en mevrouw T.M.A.E. Sommers, Heunpark 4423, 5261 WE VUGHT.
9. De heer P.A.P.A. van Brunschot, Heunpark 4211, 5261 WE VUGHT.
10. De heer M.F.E.D.M.J. Denis en mevrouw V.M. Denis-van Sleuwen, Taalstraat 70, 5261 BG VUGHT.
11. De heer J.M. van Eerd, Heunpark 4131, 5261 WE VUGHT.
12. De heer C.J.H. van Elderen, Heunpark 4234, 5261 WE VUGHT.
13. Mevrouw C.A.J.M. Eras, Heunpark 4321, 5261 WE VUGHT.
14. Mevrouw J. Van Geene-Wiggers, Heunpark 4134, 5261 WE VUGHT.
15. De heer H.L. Gevers, namens de Vereniging van eigenaars Serviceflat Eikendonck, Eikendonck 1, 5261 BN VUGHT.
16. De heer C.A. van Haaster, Heunpark 4024, 5261 WE VUGHT.
17. De heer R. Hamel, Heunpark 4032, 5261 WE VUGHT.
18. De heer P.H. Havemans en mevrouw A.C.J.M. van der Laan, Heunpark 4035, 5261 WE VUGHT.
19. De heer H.L.T. van Heertum, Paardensteeg 7, 5261 AZ VUGHT.
20. Mevrouw E.J.M. van Hellenberg Huber, Heunpark 4315, 5261 WE VUGHT.
21. De heer drs. B.L. Hoeksema, Heunpark 4511, 5261 WE VUGHT.
22. De heer H. Hunink, Heunpark 2133, 5261 WC VUGHT.
23. Mevrouw E.J.M. de Knecht, Heunpark 4221, 5261 WE VUGHT.
24. De heer R.A.A.M. Knipping, Heunpark 4513, 5261 WE VUGHT.
25. Familie Kool, Taalstraat 111, 5261 BC VUGHT.
26. De heer J.H.A. van Laarhoven, Heunpark 2131, 5261 WC VUGHT.
27. De heer H.C.W. Leenders, Heunpark 4224, 5261 WE VUGHT.
28. De heer W. Lehmier, Heunpark 4232, 5261 WE VUGHT.
29. Mevrouw M.A.H. Lemmens, Heunpark 4135, 5261 WE VUGHT.
30. De heer A.J.M. van Lier, Heunpark 4223, 5261 WE VUGHT.
31. De heer B.J.S. Manders, Heunpark 4514, 5261 WE VUGHT.
32. Mevrouw Manuel-van Liefeland, Heunpark 4133, 5261 WE VUGHT.



33. De heer A. Matthijssen, Heunpark 4123, 5261 WE VUGHT.
34. Mevrouw J.M.H.T. van de Molengraft, Heunpark 4022, 5261 WE VUGHT.
35. Mevrouw J.G.J.M. Pardoel-de Laat, Heunpark 4034, 5261 WE VUGHT.
36. Mevrouw A.J.M. Peters-van den Hoogenhoff, Heunpark 4422, 5261 WE VUGHT.
37. Mevrouw Y.A.M. Piels, De Heun 60, 5261 AX VUGHT.
38. Mevrouw G. van der Reep, Heunpark 4011, 5261 WE VUGHT.
39. De heer A.J.C. Roefs, Heunpark 4132, 5261 WE VUGHT.
40. Familie Rump, Taalstraat 26, 5261 BE VUGHT.
41. Mevrouw H.G. Schaffers-Wagter, Heunpark 4033, 5261 WE VUGHT.
42. Mevrouw C.J.M. Scholten-Reinders, Heunpark 4112, 5261 WE VUGHT.
43. Familie van de Ven, Paardensteeg 5, 5261 AZ VUGHT.
44. De heer H.B. Visser, Heunpark 4122, 5261 WE VUGHT.
45. De heer W.J.N.M. Wijns en mevrouw L.M. Wijns-Veenendaal, Heunpark 4311, 5261 WE VUGHT.
46. De heer P.J. van Heugten en mevrouw C.E.L. van Heugten-Wildschut, Heunpark 4413, 5261 WE VUGHT.
47. De heer A.J. Woestenenk, Heunpark 2321, 5261 WC VUGHT.
48. Janthe Bührs en Noor van Bos, namens Basisschool het Molenven, Victorialaan 15, 5261 AE VUGHT (met ongeveer 350 handtekeningen van leerlingen van de basisschool).
49. Berry Hurkmans, Loonsebaan 119, 5261 AV VUGHT.

Deze inspraakreacties worden vanwege dezelfde inhoudelijke argumenten in samenhang behandeld. In hoofdlijnen komen deze reacties op het volgende neer:

- Woningbouw op het voetbalveld naast Eikendonck is een onbegrijpelijk en ongewenst idee.
- Van het "trapveldje" wordt regelmatig en zelfs door meerdere groepen tegelijk gebruik gemaakt.
- Het gebruik van het woord "trapveldje" is een miskenning van de werkelijke waarde van dit terrein en zijn omgeving.
- Als dit veldje verdwijnt is er voor school- en buurtkinderen geen uitwijkmogelijkheid meer voor sport- en spelactiviteiten.
- Ook volwassenen maken regelmatig gebruik van het veld.
- De leefbaarheid van de buurt gaat door het verdwijnen van het veld flink achteruit.
- De bestaande overlast door geparkeerde auto's voor fietsers en wandelaars langs de Paardensteeg zal worden vergroot.
- Het verkeer langs het Heunpark en de Heun zal aanmerkelijk drukker worden.
- Spelende kinderen voor de huizen van de Heun hebben nu al last van af- en aanrijdende bewoners.
- De grote rij bomen tussen het grasveld en het speelveld zal vermoedelijk verdwijnen. Het overige groen zal worden verminderd.
- Het uitzicht vanuit het appartementengebouw 4 van het Heunpark zal beslist onaangename worden.
- De waarde van de bestaande woningen zal dalen.
- De bouwplannen zijn in onze wijk niet wenselijk en zullen de omgeving hevig frustreren.
- Het gaat naar de mening van belanghebbenden niet aan om in een bestemmingsplan een nog uit te werken bestemming op te nemen, wanneer door de planwetgever op voorhand uitdrukkelijk kenbaar wordt gemaakt dat het nog geenszins zeker is of deze bestemming daadwerkelijk zal worden gerealiseerd (in strijd met de rechtszekerheid en met het systeem van de Wro).



- Waar sprake is van een uit te werken bestemming, wordt deze bestemming reeds geacht te zijn gerealiseerd. Dit uitgangspunt werkt door in de systematiek met betrekking tot het planschadevergoedingsrecht.
- Bij het te koop staan van een appartement gaan de kandidaat-kopers er al van uit dat het groen voor het appartement zal verdwijnen en plaats zal maken voor een woonwijk met een bebouwingsdichtheid van circa 40 woningen per hectare, hetgeen de waarde van het appartement niet ten goede komt.
- Onderhavige locatie is niet opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2008-2011. Blijkens de toelichting kent dit Uitvoeringsprogramma reeds een potentiële overcapaciteit.
- Indien behoefte zou bestaan aan een reservelocatie zou beter gewerkt kunnen worden met een in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid (dezelfde waarborgen als een normale bestemmingsplanprocedure).
- Er is sprake van een uitwerkingsverplichting, niet van een uitwerkingsbevoegdheid.
- Onzeker is of de bestemming binnen de planperiode van tien jaar zal worden gerealiseerd. Belanghebbenden worden evenwel met de nadelige gevolgen van deze bestemming geconfronteerd.
- Bebouwing van het groen zal voor de appartementen aan de buitenzijde van het Heunpark leiden tot vermindering van uitzicht.
- In het Heunpark zouden oorspronkelijk 3 appartementengebouwen worden gerealiseerd. Uiteindelijk zijn dat er 4 geworden. Een 5^e gebouw is door de gemeente om planologische redenen van de hand gewezen. Via een zijdeur wordt na 8 jaar de mogelijkheid gegeven voor bebouwing van circa 33 grondgebonden woningen. De bevolkingsdichtheid, de verkeersdruk en de intensiteit van het fietsers- en voetgangersverkeer zouden ter plaatse niet meer beheersbaar zijn.
- Ter plaatse van de Paardensteeg is nu al sprake van gevaarlijke situaties (veelvuldig gebruik door fietsers van en naar Den Bosch). Voor een grotere verkeersdruk moet worden gevreesd.
- Het enige, in de buurt aanwezige sport- en recreatieveld wordt opgeofferd.
- Er is een overschot aan huizen in Vught.
- Bejaarden in Nederland moeten meer in beweging komen. Er is een nijpend tekort aan speeltuinen voor bejaarden.
- Bestem de locatie voor een combinatie van speel- en sportterreintjes voor de jeugd, klimtoestellen voor bejaarden en wandelpaden tussen het groen en de bomen waarop ouderen met hun rollator kunnen wandelen. Dit alternatieve plan in hoofdlijnen kan nader worden ingevuld/uitgebreid met zaken als een theehuis, een kinderboerderij met de mogelijkheid tot ponyrijden voor kinderen etc.
- Kinderen worden steeds dikker. Kinderen moeten meer bewegen. Daarvoor is ruimte nodig. Kinderen bewegen door buiten te spelen. De kinderen van Vught-Noord zijn voor hun (vrijtijds) beweging afhankelijk van hun trampoline, het trainen op de sportclub en het gymen in een gymzaal die met warm weer niet gebruikt kan worden omdat het veel te benauwd is.
- Met de gemeente zijn in het verleden afspraken gemaakt dat dit stuk groen niet bebouwd zal worden.
- Kinderen van basisschool Molenvan gymen op het veld.
- De verdeling van speelruimtes over de gemeente is scheef getrokken ten opzichte van de speelruimtes zoals die in Vught Zuid zijn.
- Een beleidsnota van de gemeente met betrekking tot speelruimtes is niet bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Onduidelijk is voor welke doelgroep Vught bouwt.



- Basisschool het Molenvan was niet geïnformeerd over het voornemen om dit terrein te bebouwen.
- Handhaven van een natuurterrein in de driehoek van de verschillende wegen is ook van belang voor het behouden van de gewenste luchtkwaliteit.
- De plankaart dient duidelijk aan te geven wat water is en wat groen; wat openbaar is en wat niet openbaar.

II. Overige inspraakreacties.

50. De heer en mevrouw C. de Boer, Loonsebaan 103, 5263 CM VUGHT (mondeling).

51. Mevrouw M.B.Ph. Geeraedts, Geeraedts Van den Dungen Advocaten, namens de heer en mevrouw C. de Boer, Vughterstraat 71, 5211 EZ 's-HERTOGENBOSCH (schriftelijk).

In het thans vigerende bestemmingsplan Plan I in Onderdelen is het perceel K 471, voor zover grenzend aan de Constantijnlaan, bestemd tot woondoeleinden, klasse D, op grond waarvan tenminste één woning is toegestaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan ontbreekt op de plankaart een bouwvlak op dit perceelsgedeelte, waardoor de bestaande bouwtitel is verdwenen, dit in afwijking van de plantoelichting, waarin op pagina 27 staat vermeld: "In een aantal gevallen is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwtitel aanwezig. Deze zijn in het nieuwe plan gerespecteerd door middel van een directe bouwtitel. De bouwtitels zijn op de plankaart aangegeven door middel van een concreet bouwvlak met bijbehorend bijbouwvlak."

Belanghebbende gaat er van uit dat dit een ommissie is die in het ontwerp bestemmingsplan zal worden gecorrigeerd.

52. De heer K.T.W.H. van den Dungen, De Heun 68, 5261 AX VUGHT (schriftelijk).

Tijdens de inspraakavond, op 25 juni 2008, is door belanghebbenden op veel onderdelen kortweg medegedeeld dat de spreker zich volledig aansloot bij hetgeen de vorige spreker(s) over dat punt had/hadden opgemerkt, om tijd te besparen.

Onder deze omstandigheden is de volledigheid en zorgvuldigheid van de notulen uiteraard te meer van belang. Graag vertrouwt belanghebbende er op dat dit bij de door de voorzitter aangewezen notulist in goede handen is.

Toegezegd is dat de notulen waarschijnlijk in september worden toegezonden aan hen die de presentielijst hebben ingevuld. Mochten de notulen onverhoopt op een wezenlijk onderdeel onvolledig of onjuist zijn, dan behoudt belanghebbende zich het recht voor aanpassing daarvan te vragen en om de betreffende inspraakreactie alsnog bij het overige te betrekken.

53. C.J.H. van Elderen, Heunpark 4234, 5261 WE VUGHT (schriftelijk).

Voor zover de inspraakreactie van belanghebbende betrekking heeft op de bestemming Woondoeleinden uit te werken, verwijst het college van B en W naar hetgeen over dit onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan hiervoor is vermeld, inclusief de reactie van het college van B en W.

Overige punten in de inspraakreactie van belanghebbende:

I. Communicatie

A. Inhoud brochure en advertentie Klaverblad.

De brochure had volgens belanghebbende een opsomming moeten bevatten van alle elementen, van dit voorontwerp bestemmingsplan. Die bestaan volgens belanghebbende uit:

1. opsomming/registratie van de huidige stand van zaken en gemaakte afspraken;
2. uitwerkingsbevoegdheid voor bebouwing van eengezinswoningen op het sportterrein Eikendonck/Paardensteeg;



3. mogelijke plaatsing zendmast aan de Paardensteeg bij niet bebouwing sportterrein;
4. plannen voor duurzame wateropslag in/bij de waterpartijen Heunpark.
Belanghebbende vraagt zich af of alle elementen volledig in de brochure en advertentie zijn vermeld.
- B. De inspraakavond van 25 juni 2008.
Van te voren was bekend dat tijdens deze avond een van de halve finales van het Europees Kampioenschap Voetbal zou worden gespeeld. De planning van een inspraakavond op deze avond verdient geen schoonheidsprijs.
- C. Locatie inspraakavond.
Belanghebbende is van mening dat de inspraakavond dicht bij de locatie van belanghebbenden gehouden had moeten worden. De ingang van de brandweerkazerne was moeilijk te vinden. Een verwijzing naar de locatie was niet aanwezig.
- D. Informatie belanghebbenden.
De atletiek- en trimvereniging Prins Hendrik en de basisschool het Molenven waren niet geïnformeerd over de inspraakavond.
- E. Behalve wethouder Brands waren geen andere politieke ambtsdragers aanwezig. Waren deze wel uitgenodigd of hadden deze geen interesse? Belanghebbende wil graag tijdig op de hoogte worden gesteld over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.
- II. Voorontwerp bestemmingsplan.
- A. Zorgvuldigheid.
Het voorontwerp bestemmingsplan is niet geheel zorgvuldig opgesteld. Op bladzijde 0 ontbreekt de straatnaam "Heunpark". Op bladzijde 20 staat dat het aantal appartementengebouwen 3 bedraagt in plaats van 4.
- B. Argumenten uitwerkingsbevoegdheid.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- C. Afspraken uit het verleden.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- D. Collegeprogramma.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- E. Aantal woningen per ha.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- F. Groenstructuur versus bebouwing Eikendonk/Paardensteeg.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- G. Groengebied rondom Heunwiel openbaar maken.
Het streven is het gebied rond het Heunwiel open te stellen als wandel- en recreatiegebied.
- H. Fietsroute Paardensteeg en veiligheid.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- I. Parkeernorm parkeren.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".
- J. Functie Kerk Mariaplein.
Mogelijke functie voor eengezinswoningen/ouderen. Het feit dat dit complex geen eigendom van de gemeente is, is geen reden om dit complex geen woonbestemming te geven.
- K. Duurzaam omgaan met water.
De bewoners van het Heunpark verwachten dat (nieuwe) plannen in verband met duurzaam omgaan met water – in de ontwerpfase – worden besproken met de belanghebbenden/bewoners.
- L. Geluidskwaliteit en luchtkwaliteit.
Geen toelichting wordt gegeven op de aspecten geluidskwaliteit en luchtkwaliteit i.v.m. de randweg en mogelijke bebouwing van Eikendonk/Paardensteeg.



Als bewoner van het Heunpark verwacht belanghebbende dat bij en na aanleg van de randweg regelmatige controles zullen plaatsvinden van geluidskwaliteit en luchtkwaliteit. Waarom zijn bij de bouw van appartementen aan het Heunpark bij de verschillende gebouwen geen identieke geluidsmaatregelen bij de verschillende gebouwen genomen? Op bladzijde 47 van de toelichting wordt voor de luchtkwaliteit verwezen naar het extern advies van Cauberg-Huijgen. Dit advies lag niet bij het bestemmingsplan ter inzage. Graag inzicht in deze gegevens.

- M. Uitwerkingsmogelijkheid woningbouw.
Zie "Woondoeleinden uit te werken".

III. Aanvullende vragen/opmerkingen.

In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan, noch in de bijlagen is aandacht geschonken aan het gemiddelde groen in de gemeente, de leeftijdsopbouw van het bestemmingsgebied, de aanwezige voorzieningen voor jeugd, recreatie en ouderen en de effecten van de fietsroute naar het natuurgebied De Bossche Broek.

Vanuit deze zaken lijken de volgende zaken van belang:

- behoud van de fietsroute naar en van De Bossche Broek;
- een goede zorg voor de openbare ruimte;
- een visie naar de toekomst;
- goede wandelwegen naar De Bossche Broek, Heunpark en Eikendonck.

54. **De heer J.H. Hoekstra, Bosscheweg 45, 5261 AB VUGHT (mondeling).**

De heer Hoekstra wil graag informatie over de aanwezigheid van een bouwtitel op zijn perceel (het deel dat direct achter zijn perceel is gelegen, aan de Albertusstraat).

55. **De heer P. Krete, Loonsebaan 73, 5263 CL VUGHT (schriftelijk)**

De activiteiten van kinderdagverblijf De Pompoen zijn in 2001 gestopt. Vanaf 2001 is de bedrijfsruimte gebruikt voor het begeleiden van kinderen (remedial teaching) alsmede voor loopbaan/studiebegeleiding en training.

De bedrijfsruimte, waarin De Pompoen actief was, is nooit voor Woondoeleinden gebruikt en kan in principe zo weer worden aangepast voor het kinderdagverblijf.

De heer Krete vertrouwt erop dat hij de indertijd gestaakte activiteiten van De Pompoen (als gevolg van privé-omstandigheden) weer kan opstarten op dezelfde basisprincipes waarop het verblijf in 1996 is gestart.

56. **De heer W.M. de Laat, Kennedylaan 32, 5263 AJ VUGHT (mondeling)**

Verzoekt om uitbreiding van de bijbouwzone aan de zijde van de Van Brochelstraat, ten behoeve van de bouw van atelierruimte. Het perceel Kennedylaan 32 grenst aan een groenstrook, van 1,25 meter breed. Naast de groenstrook bevindt zich een fietspad. Belanghebbende heeft de door hem gewenste uitbreiding op tekening aangegeven.

57. **De heer C.A.M.M. Meijers, Molenvensweg 63, 5261 AJ VUGHT (schriftelijk).**

Belanghebbende heeft opmerkingen met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummer 1680. Op een strook van zijn achtertuin, een strook die grenst aan de ontsluitingsweg van de achtergelegen garageboxen, is op de plankaart abusievelijk niet de aanduiding "bijbouwvlak" gegeven.

Belanghebbende verzoekt deze aanduiding alsnog op de plankaart op te nemen, over de volle breedte van zijn achtertuin.

Belanghebbende verricht bedrijfsactiviteiten op een deel van perceel K 1388. Sinds 1982 staat zijn bedrijf in modelstoommachines, onder de naam Steam Toys Holland ingeschreven



bij de Kamer van Koophandel. Belanghebbende gaat ervan uit dat hij deze activiteiten mag blijven uitoefenen.
 Belanghebbende heeft op tekening de bestemmingen aangegeven zoals die naar zijn mening op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
 Uit deze tekening blijkt, dat de woning op het perceel 47A niet correct op de plankaart is aangegeven. De woning, zoals op de plankaart aangegeven, omvat twee woningen: nummer 47 en nummer 47A.

58. **De heer L.T. Pijnenburg, Molenvenseweg 49, 5261 AJ VUGHT (schriftelijk).**
 Belanghebbende heeft opmerkingen met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummers K 1389 en 1390. De bestemming Woondoeleinden is juist. Zijn achtertuin heeft echter niet de aanduiding "bijbouwvlak", zoals die bij alle andere op de kaart aangegeven woningen wel is opgenomen.
 Belanghebbende heeft op tekening de aanduiding "bijbouwvlak" aangegeven zoals die naar zijn mening op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan moet worden opgenomen.
59. **De heer Th. Pijnenburg, Molenvenseweg 53, 5261 AJ VUGHT (schriftelijk).**
 De opmerkingen van belanghebbende hebben betrekking op het kadastrale perceel gemeente Vught, sectie K, nummer 1680. Het terrein met de bestemming Garageboxen komt niet overeen met de werkelijke situatie.
 Belanghebbende is eigenaar van vormmakerij "Vorma". Dit bedrijf is op perceel 1680 gevestigd, compleet met alle benodigde vergunningen.
 Achter de woning van belanghebbende heeft een strook grond niet de aanduiding "bijbouwvlak".
 Belanghebbende heeft op tekening de bestemmingen aangegeven zoals die naar zijn mening op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Daarnaast zullen er in het bestemmingsplan voorschriften in verband met de bestemming Bedrijfsdoeleinden moeten worden opgenomen.
60. **Familie R.J.J.M. Stouthart, Constantijnlaan 15, 5263 BL VUGHT (schriftelijk), mede namens**
 . **Familie F.H. Gevers Deynoot, Loyolalaan 15, 5263 AT VUGHT.**
 . **De heer A.B.G. Otters, Loyolalaan 64, 5263 AV VUGHT.**
 . **Familie N. Verschoor-Putters, Loyolalaan 62, 5263 AV VUGHT.**

Tijdens de inspraakavond van 25 juni 2008 is reeds door enkele bewoners van de Loyolalaan bezwaar gemaakt tegen het splitsen van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 1749 in 3 bouwkavels. Belanghebbenden verzoeken het college te overwegen het perceel niet in 3 bouwkavels te splitsen.

De voornaamste reden is dat dit niet in het karakteristieke straatbeeld van een zo lommerrijke en historische laan past. Het betreffende perceel heeft namelijk een oppervlakte van 1050 m². De gemiddelde oppervlakte van een woning aan de Loyolalaan bedraagt meer dan 800 m², met de aantekening dat de woningen aan de Loyolalaan enkel vrijstaande en half vrijstaande villa's zijn. Het mag volgens belanghebbenden duidelijk zijn dat kavelsplitsing in percelen van naar verwachting 500 m² respectievelijk 275 m² en 275 m² in dit straatbeeld ongewenst is.

Voorts wijzen belanghebbenden op het door de gemeenteraad op 26 juni 2008 vastgestelde besluit "toevoegen extra woning op een bestaand bouwperceel". De geschetste situatie van het voorontwerp bestemmingsplan is in strijd met dit besluit. Belanghebbenden verzoeken het college te handelen conform dit besluit in plaats van te handelen conform in het verleden gedane toezeggingen aan de eigenaren van het betreffende perceel.



Overigens is het volgens belanghebbenden absoluut geen gegronde reden een kavel van 10 aren en 50 centiareen te splitsen in 3 vrijstaande particuliere(!) woningen, vanwege het feit dat er thans een bestuursakkoord ligt, dat met name gericht is op (sociale) woningbouw, zoals wethouder Brands het letterlijk tijdens de inspraakavond van 25 juni 2008 verwoordde. Belanghebbenden gaan ervan uit dat het college van B en W hierin wijsheid zal betrachten. Belanghebbenden zouden het op prijs stellen als het college van B en W in alle redelijkheid hun overwegingen meeneemt, rekening houdend met het huidige straatbeeld van hun prachtige en royaal opgezette buurt en derhalve hun verzoek, te weten het betreffende perceel niet te splitsen, zoals thans wordt voorgesteld in het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, zal inwilligen.

61. De heer F.P.A.M. Driessen, Loonsebaan 105, 5263 CM VUGHT.

De heer Driessen verzoekt om toezending van de relevante correspondentie en bouwtekeningen die de basis vormen voor het opnemen van 3 bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107.

62. De heer T.A.P van Stratum, Taalstraat 107, 5261 BC VUGHT (mondeling).

De heer Van Stratum, Taalstraat 107 in Vught heeft de volgende inspraakreactie ingebracht over het bestemmingsplan Taalstraat-Loyolalaan.

Het pand Taalstraat 107 is bestemd voor kantoor. Dit pand heeft echter een woonfunctie. De heer Van Stratum verzoekt aan het pand de bestemming toe te kennen overeenkomstig het huidige gebruik: wonen.



Beantwoording van de inspraakreacties.

Leeswijzer.

In dit hoofdstuk van het Eindverslag wordt een reactie gegeven op

- de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond op woensdag 25 juni 2008 zijn ingebracht;
- de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan zijn ingebracht.

Voor gezamenlijke beantwoording van deze reacties is gekozen, omdat de meeste reacties (zowel mondeling als schriftelijk) betrekking hebben op de bestemming "Woondoeleinden uit te werken". De schriftelijke reacties bevatten vaak een herhaling van argumenten. Vandaar deze gezamenlijke beantwoording.

Meerdere inspraakreacties hebben betrekking op perceel Loonsebaan 107. Ook deze zijn in samenhang behandeld.

De resterende reacties zijn onderscheiden in

- mondelinge inspraakreacties, ingebracht tijdens de inspraakavond;
- mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, ingebracht tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.

Op deze resterende inspraakreacties is per reactie een reactie van het college van B en W gegeven.

I. Reactie van het college van B en W op alle reacties met betrekking de bestemming "Woondoeleinden uit te werken"/Paardensteeg.

Het college van B en W heeft in het bestuursakkoord 2006-2010, "Besturen met betrokkenheid", vastgelegd, dat tot 2015 woningen zullen worden gebouwd in de categorieën goedkope huurwoningen, midden huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Het college wil een evenwichtige verdeling van woningen in wijken om recht te doen aan de doelstelling van gemengd wonen. Daarbij dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de realisering van woningen voor starters.

Ter realisering van deze doelstelling heeft het college van B en W in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan de mogelijkheid opgenomen om door het leggen van een uit te werken woonbestemming, op het terrein tussen de appartementencomplexen De Heun en de serviceflat Eikendonck, de bouw van goedkope en betaalbare woningen mogelijk te maken.

Het college heeft gekozen voor een uit te werken bestemming in plaats van een rechtstreekse bouwtitel, om in te kunnen spelen op een concrete bouwbehoefte.

Uit de vele reacties van belanghebbenden (19 mondelinge inspraakreacties tijdens de inspraakavond, 49 schriftelijke reacties tijdens de inspraaktermijn en ongeveer 350 handtekeningen van leerlingen van Basisschool het Molenven) is het college van B en W gebleken, dat het bestaande sport- en speelveld in een grote maatschappelijke behoefte voorziet en dat aantasting van het bestaande groen tussen De Heun en Eikendonck door de in dit gebied gehuisveste bewoners als een verarming zou worden ervaren.

Veel insprekers hebben het college gevraagd om een heroverweging door het college van B en W en daarbij het (sociale) volkshuisvestingsbelang nadrukkelijk af te zetten tegen het maatschappelijk belang van het terrein als sport- en speelterrein te betrekken. Voor vele insprekers staat vast, dat bouwactiviteiten op dit terrein niet acceptabel zijn en dat het sport- en speelterrein behouden dient te blijven.

Een en ander overwegende heeft het college van B en W besloten af te zien van het opnemen van een uit te werken woonbestemming woondoeleinden in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.



Het terrein zal in het bestemmingsplan de functie behouden die het nu heeft, die van Groenvoorzieningen, en zal als zodanig worden bestemd. Binnen deze bestemming zijn trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen en daarbij behorende voet- en fietspaden mogelijk.

II. Reactie van het college van B en W op alle reacties met betrekking tot de drie bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107.

Het opnemen van drie bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107 houdt verband met afspraken die het college van B en W in 1995 heeft gemaakt met de eigenaar van het perceel. Het college heeft destijds de principebereidheid uitgesproken om, in ruil voor sanering van het horecapand op hetzelfde perceel (voormalig pannenkoekenrestaurant), medewerking te verlenen aan wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zodanig, dat één vrijstaande woning op de hoek Loonsebaan/Loyolalaan kan worden gebouwd en twee woningen onder één kap of twee seniorenwoningen op het terreingedeelte aan de Loyolalaan.

Op basis van de gedane toezeggingen uit 1995 heeft het college van B en W gekozen voor één vrijstaande woning op de hoek en twee seniorenwoningen aan de Loyolalaan. Daarom zijn op de plankaart drie bouwvlakken opgenomen.

Deze toezeggingen staan los van het door de gemeenteraad op 26 juni 2008 vastgestelde besluit inzake het toevoegen van een extra woning op een bestaand bouwperceel. Zodra een concreet beroep op deze beleidsregel wordt gedaan, wordt een afzonderlijk bestemmingsplan ("postzegelplan") opgesteld voor de concrete situatie, met een individuele belangenafweging en een eigen ruimtelijke onderbouwing.

De bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107 zijn op de plankaart van het bestemmingsplan Taalstraat/Loonsebaan opgenomen op basis van eerder gedane toezeggingen in 1995. De eigenaar van het perceel kan op basis van deze toezeggingen een gerechtvaardigd beroep doen op de verwachting dat door de gemeente medewerking zou worden verleend aan wijziging van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van het principeplan van 1995.

Het opnemen van drie bouwvlakken op het perceel Loyolalaan 107 heeft geen relatie met het door wethouder Brands op 25 juni 2008 besproken bestuursakkoord. Het college van B en W heeft in het bestuursakkoord 2006-2010, "Besturen met betrokkenheid", vastgelegd, dat tot 2015 woningen zullen worden gebouwd in de categorieën goedkope huurwoningen, midden huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Het college wil een evenwichtige verdeling van woningen in wijken om recht te doen aan de doelstelling van gemengd wonen. Daarbij dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de realisering van woningen voor starters.

De bespreking van dit onderdeel van het bestuursakkoord heeft een relatie met de uit te werken woonbestemming, op het terrein tussen de appartementencomplexen De Heun en de serviceflat Eikendonck, en niet met de drie bouwvlakken op het perceel Loyolalaan 107.

Er zijn drie redenen voor het college van B en W om op de oorspronkelijke keuze voor één vrijstaande woning op de hoek en twee seniorenwoningen aan de Loyolalaan terug te komen.

1. Het principevoorstel van de eigenaar van het perceel inzake de bouw van een vrijstaande woning op de hoek en twee seniorenwoningen aan de Loyolalaan heeft niet de instemming van de welstandscommissie.
De welstandscommissie vindt de bouwmassa, in relatie met de oppervlakte van het perceel, te fors en vindt dat twee woningen onder één kap beter passen in de schaal van de omgeving.
2. De inspraakreacties van de omwonende belanghebbenden die het splitsen van het betreffende perceel in 3 bouwkvelds in strijd achten met het karakteristieke straatbeeld van de aanwezige lommerrijke en historische Loyolalaanlaan.



3. De reactie van de eigenaar van het perceel, de familie Hoedemakers, op het advies van de welstandscommissie en de reacties van omwonenden.
De eigenaar van het perceel is bereid het principeplan zodanig te wijzigen, dat de bouw van de twee seniorenwoningen wordt vervangen door de bouw van twee woningen onder één kap.
Op de plankaart zullen de bouwvlakken voor de twee seniorenwoningen worden vervangen door één bouwvlak voor twee woningen onder één kap, waardoor de bouwmassa ter plaatse wordt verkleind en tegemoet wordt gekomen aan het advies van de welstandscommissie en de inspraakreacties van omwonenden.

III. Overige reacties.

A. Naar aanleiding van mondelinge reacties, ingebracht tijdens de inspraakavond.

1. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer A. de Bruin (I.4).**
De heer de Bruin heeft naast zijn opmerkingen over de "Woondoeleinden uit te werken" opmerkingen gemaakt over de duidelijkheid van de plankaart. De plankaart dient z.i. aan te geven wat water is en wat groen; wat openbaar is en niet openbaar.

De bestemming Water is op de plankaart binnen de bestemming Groenvoorzieningen met een aanduiding aangegeven, omdat het vastleggen van Water als bestemming de flexibiliteit van het bestemmingsplan niet ten goede zou komen. Elke verandering aan het aanwezige water zou dan alleen via een bestemmingsplanaanpassing kunnen worden geëffectueerd. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, met daarin geregeld dat het dempen van water aanlegvergunningplichtig is. In een bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in gronden die al dan niet openbaar zijn.
Deze reactie geeft het college van B en W geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer H. Pennings (I.17).**
De heer Pennings heeft naast zijn opmerkingen over de "Woondoeleinden uit te werken" gevraagd naar de huidige bestemming van het speelveld.

Het sport- en speelveld heeft volgens het geldende bestemmingsplan De Heun de bestemming Groenvoorzieningen. De als zodanig op plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

1. openbare groenvoorzieningen of plantsoen;
2. speelveld;
3. de landschappelijke inpassing van de aangrenzende autosnelweg;
4. voetpad ter plaatse van de aanduiding op de plankaart alsmede 5 meter ter weerszijden hiervan.

3. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer J. Dosker (I.21).**
De heer Dosker heeft naast zijn opmerkingen over het bouwplan aan de Paardensteeg het volgende opgemerkt.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen wijzigen in de bestemming Nutsvoorzieningen voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering mits voldaan wordt aan de notitie "Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve



van GSM/DCS netwerken". Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor alle bestemmingsplannen die in het kader van de Grootchalige bestemmingsplanherziening in onze gemeente worden opgesteld. Deze reactie geeft het college van B en W geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer J. van Zinnicq Bergmann (III.27).**
Naar aanleiding van inspraakreactie nummer III.28:
Ad: bouwen tot de zijdelingse perceelsgrens.
Het bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid om het perceel aan beide zijden met bijbouwen te bebouwen. Het is een weloverwogen keuze geweest om de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zo ruim mogelijk te houden, om flexibel en pragmatisch met het bestemmingsplan om te kunnen gaan.
Ad: Toestaan van meer woningen bij herbouw, na sloop van een woning.
Om te voorkomen dat vrijstaande woningen door meerdere woningen kunnen worden vervangen is in bestemmingsplannen een regeling binnen de bestemming Woondoeleinden opgenomen ten aanzien van het maximum aantal woningen per bouwvlak. Dit door middel van een aanduiding van het maximaal aantal woningen op de plankaart. Deze regeling is noodzakelijk omdat anders een situatie kan ontstaan die kan leiden tot een fundamentele wijziging c.q. aantasting van het stedenbouwkundige karakter van het plangebied. Het is volgens de bestemmingsplanvoorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden mogelijk via vrijstelling van B en W in pandig 1 extra woning te realiseren. Het moet gaan om een bestaande woning met een inhoud van ten minste 750 m³. Na splitsing dient iedere woning een inhoud te hebben van ten minste 350 m³. De overige voorwaarden zijn genoemd in artikel 7, lid F, sub 4 van artikel 7 (Woondoeleinden).
5. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer W. Burgmans (III.28).**
Deze reactie is gelijklopend aan de reactie die tijdens de inspraakavond op 25 juni 2008 is gegeven.
Het leggen van de plangrens op de as van de weg heeft een pragmatische reden. In het aansluitende bestemmingsplan wordt eveneens uitgegaan van de as van de weg. Zo sluiten de verschillende bestemmingsplannen naadloos op elkaar.
- B. **Naar aanleiding van mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, ingebracht tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.**
 1. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer en mevrouw C. de Boer (50).**
 2. **Reactie op de schriftelijk inspraakreactie van mevrouw mr. M.B.Ph. Geeraedts (51).**
Langs de Constantijnlaan, noordkant, ligt een bouwstrook voor woningen klasse D. De breedte van het bouwperceel is 21,5 meter. De kleinste breedte van één woning bedraagt 8 meter. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 2 x 8 meter. Strikt formeel bestaat op basis van het geldende bestemmingsplan Plan I in Onderdelen geen bouwtitel. Daarvoor zou de perceelsbreedte ten minste 24 meter dienen te bedragen.
Aan enkele andere percelen aan de noordzijde van de Constantijnlaan is in het verleden de eis van 2 x 8 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet gesteld en is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gehanteerd van 2 x 5 meter, terwijl sprake is van een perceelsbreedte van ongeveer 22 meter. Op basis van het gelijkheidsbeginsel en uitgaande van de maat van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens is er aanleiding op het bedoelde



perceelsgedeelte alsnog een bouwtitel op te nemen. Deze bouwtitel zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen.

3. Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van de heer K.T.W.H. van den Dungen (52).

Het college van B en W is het met belanghebbende eens dat de notulen zo volledig en zorgvuldig mogelijk moeten zijn. Belanghebbenden die tijdens de inspraakavond een mondelinge zienswijze inbrengen, brengen doorgaans daarna een schriftelijke zienswijze in, waarin zij dieper op de inhoud van hun zienswijze ingaan. Die schriftelijke zienswijze wordt ook in het Eindverslag inspraakprocedure opgenomen en van een collegestandpunt voorzien.

Iedereen die aanwezig was bij deze inspraakavond en die de presentielijst heeft getekend, maar ook iedereen die tijdens de termijn van terinzagelegging een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie heeft ingebracht, ontvangt het Eindverslag van de inspraakprocedure, inclusief het verslag van de inspraakavond. Wie het niet eens is met de notulen van de inspraakavond, kan daarop reageren. Het Eindverslag wordt niet alleen toegezonden maar ook opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze (voorheen: bezwaarschrift) inbrengen.

4. Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van C. J.H. van Elderen (53).

Ad I. Communicatie.

Ad A.

De brochure en de advertentie bevatten niet alle elementen die voor het voorontwerp bestemmingsplan van belang zijn. Daar zijn de brochure en de advertentie ook niet voor bedoeld.

Primair zijn deze bedoeld voor de aankondiging/bekendmaking van de inspraakprocedure in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. De bewoners en de in het plangebied gehuisveste maatschappelijke organisaties worden hierin uitgenodigd om het bestemmingsplan te komen inzien.

Brochure en advertentie bevatten informatie over de hoofdzaken van het plan, die voor de bewoners en bedrijven van een wijk van belang zijn in verband met de inspraakprocedure. Wie op de hoogte wil zijn van de elementen van het bestemmingsplan zal de moeite moeten nemen het bestemmingsplan in te zien (het college van B en W biedt de mogelijkheid tot inzage van het plan). Dit kan zowel in het gemeentekantoor, in de bibliotheek en via internet. Niet duidelijk is, wat belanghebbende bedoelt met "opsomming/registratie van de huidige stand van zaken en gemaakt afspraken". De uitwerkingsbevoegdheid wordt in de brochure genoemd. Plannen voor plaatsing van een zendmast aan de Paardensteeg of plannen voor duurzame wateropslag zijn in het bestemmingsplan niet aan de orde.

Ad B.

Het organiseren van een inspraakavond vergt tijdige voorbereiding. Op het moment van voorbereiding was niet te overzien dat op 25 juni 2008 een voetbalwedstrijd zou worden gespeeld.

Ad C.

Inspraakavonden worden gehouden op drie mogelijke locaties: de brandweerkazerne, het gemeentekantoor of het raadhuis. Afhankelijk van de beschikbaarheid van een van deze locaties en de verwachte opkomst wordt een keuze gemaakt.

Ad D.

De vestigingsplaats van Prins Hendrik ligt buiten het bestemmingsplangebied.

Vooruitlopend op een inspraakavond worden alle belanghebbenden binnen het plangebied via een folder en de bekendmaking in het Klaverblad voor de inspraakavond uitgenodigd. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om dit in de gaten te houden. Voor de



gemeente is het ondoenlijk om mensen en organisaties afzonderlijk uit te nodigen. Vertegenwoordigers van basisschool het Molenven waren gelukkig tijdens de inspraakavond aanwezig om de belangen van de school naar voren te brengen.

Ad E.

De inspraakavonden in verband met bestemmingsplannen wordt voorgezeten door de wethouder met het onderwerp "ruimte" in zijn portefeuille, wethouder Brands. Verder is het aan de overige politieke ambtsdragers om te bepalen of zij wel of niet aanwezig zijn. Zij worden niet afzonderlijk uitgenodigd.

Omdat u een inspraakreactie hebt ingebracht wordt u automatisch geïnformeerd over het verdere verloop van de procedure.

Ad II. Voorontwerp bestemmingsplan.

Ad A.

De straatnaam "Heunpark" zal alsnog op bladzijde 0 van de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het aantal appartementengebouwen, op bladzijde 29 van de toelichting op het bestemmingsplan, zal worden gewijzigd van 3 in 4.

Ad B.

Zie reactie van het college van B en W onder "Woondoeleinden uit te werken".

Ad C.

Idem II.B.

Ad D.

Idem II.B.

Ad E.

Idem II.B.

Ad F.

Idem II.B.

Ad G.

De openbaarheid van een gebied wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld.

Ad H.

Idem II.B.

Ad I.

Idem II.B.

Ad J.

De eigenaar van de voormalige kerk heeft tot op heden geen plannen voor realisering van een woningbouwplan. De kerk kan niet worden afgebroken (rijksmonument). Bovendien zullen bij de realisering van een woonfunctie in de kerk vergroting van de -reeds in de wijk aanwezige- parkeerproblemen ontstaan.

Ad K.

Het onderwerp "duurzaam omgaan met water" wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Ad L.

De aspecten geluidskwaliteit en luchtkwaliteit door de randweg zijn geen onderwerp van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, omdat de randweg in een ander plangebied ligt.

Het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan is een beheersplan. De bestaande situatie is voor dit plan maatgevend. De -al dan niet verschillende- geluidsmaatregelen die in het verleden in verband met de verschillende appartementencomplexen zijn genomen, spelen in dit plan geen rol.

Het rapport van Cauberg-Huijgen inzake de luchtkwaliteit is nog niet gereed. Zodra dit rapport is afgerond zal dit op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd bij het ontwerp bestemmingsplan.

Ad M.



Idem II.B.

Ad III.

Aanvullende vragen/opmerkingen: Geen van de door belanghebbende genoemde zaken wordt in een bestemmingsplan geregeld. De in de inspraakreactie genoemde zaken, voor zover van belang voor het bestemmingsplangebied, hebben te maken met inrichting, beheer en openbare orde, niet met ruimtelijke ordening, ook al betreffen de genoemde zaken soms tevens gemeentelijke taken.

5. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer J.H. Hoekstra (54).**
Reactie van het college van B en W:
Op de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummers 432 en 433, is aan de Albertusstraat een bouwvlak opgenomen voor twee woningen onder één kap. Binnen dit bouwvlak mogen maximaal twee woningen worden gebouwd.
6. **Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van de heer P. Krete (55).**
Dit onderwerp zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen. Binnen de bestemming Woondoeleinden zal worden aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf, begeleiding van kinderen en loopbaantraining/studiebegeleiding is toegestaan.
7. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer de Laat (56).**
Dit onderwerp zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen. Het bijbouwvlak zal op een afstand van 2 meter vanaf de verharde kant van het wandelpad, voor zover grenzend aan het perceel gemeente Vught, sectie L, nummer 3490 worden uitgebreid.
8. **Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van de heer C.A.M.M. Meijers (57).**
Bedoelde strook grond zal op de plankaart alsnog worden aangeduid als "bijbouwvlak". Aan bestaande bedrijfsruimte zal de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gegeven. Het gaat immers om (sinds 1982) bestaande bedrijfsactiviteiten.
Ter plaatse van de woning nummer 47 A zal op de plankaart de bestaande situatie (twee woningen, met nummers 47 en 47A) worden opgenomen. De aanduiding "maximaal aantal toegestane woningen per bouwvlak" zal worden gewijzigd van 5 in 6.
9. **Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van de heer L.T. Pijnenburg (58).**
Dit onderwerp zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen. Het bijbouwvlak zal overeenkomstig de tekening op de plankaart worden opgenomen.
10. **Reactie op de schriftelijke inspraakreactie van de heer Th. Pijnenburg (59).**
De bestemming Garageboxen zal in overeenstemming worden gebracht met de werkelijke situatie.
Aan de gronden die feitelijk gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten, zal de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gegeven. Aan de planvoorschriften zullen extra voorschriften in verband met deze bestemming worden toegevoegd.
Dit onderwerp zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen.
11. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer F.P.A.M. Driessen (60).**
De gevraagde informatie is intussen toegezonden.
12. **Reactie op de mondelinge inspraakreactie van de heer T.A.P. van Stratum (62).**
Dit onderwerp zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen. De bestemming Kantoor zal worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden.

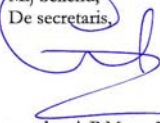


Het college van B en W besluit:

1. het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties;
2. het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan toe te zenden aan de diensten van Rijk en provincie, met het verzoek om een reactie op het bestemmingsplan;
3. het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan aan te passen in overeenstemming met de reacties van de diensten van Rijk en provincie
4. het aangepaste bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan vervolgens als ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 7 oktober 2008.

Mij bekend,
De secretaris,



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



11.6 Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei tot en met 24 juni 2009 voor een ieder in het gemeentekantoor en in de bibliotheek ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. In de bijlage "Beoordeling van zienswijzen" bij het raadsbesluit zijn deze zienswijzen samengevat en gerubriceerd weergegeven.

Per zienswijze is de reactie van het college van burgemeester en wethouders gegeven. Vervolgens hebben de belangstellende de gelegenheid gekregen om een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven, tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 24 september 2009. De commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen. Daarnaast zijn tijdens deze vergadering reacties ingebracht door burgers die gebruik hebben gemaakt van hun recht om tijdens de vergadering te mogen inspreken. Deze reacties hebben eveneens op het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan betrekking.

Na een standpunt bepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 15 oktober 2009. Het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens integraal weergegeven



De raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 september 2009 in samenhang met de Nota beoordeling van zienswijzen van 8 september 2009;

besluit:

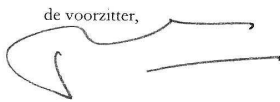
1. de zienswijze van de heer Th. Pijnenburg, Molenvenseweg 53, Vught (1) gegrond te verklaren en in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan de volgende wijziging aan te brengen: op de plankaart Taalstraat op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummer 1388 de bestemming Bedrijf op te nemen en in de bestemmingsregels regels op te nemen in verband met de bestemming Bedrijf;
2. de zienswijze van de heer C.A.M.M. Meijers, Molenvenseweg 63, Vught (2) gegrond te verklaren en in het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan de volgende wijzigingen aan te brengen: op de plankaart Taalstraat op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummer 1680 de aanduiding "bedrijf" op te nemen;
3. de zienswijzen van de heer M. IJsseldijk, De Ruyterstraat 201, Nijmegen (3), mevrouw D. Hermes-Hoornstra, Kruisbroederstraatje 24, 's-Hertogenbosch (4), de heer P. Koenraad, Aert Heymlaan 7a, Vught (5) en de heer W.B. van Bon, Heunpark 4711, Vught (6) op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
4. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan op de plankaart de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - op de plankaart Loyolalaan, op het perceel Aert Heymlaan 15 het bouwvlak aan de achterzijde te verruimen tot een diepte van 15 meter;
 - op de plankaart Loyolalaan, op het perceel Johan Frisolaan 27, ter plaatse van het driehoekige terrein aan de noordzijde de bestemming Verkeer te wijzigen in Woon-doelcinden, onbebouwd;
5. voor het overige het aangepaste bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2009.

de griffier,


drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,


R. J. van de Mortel



Ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Beoordeling van zienswijzen

Ingediende zienswijzen.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, van 14 mei tot en met 24 juni 2009, in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Dorpsstraat 28 in Vught. Het bestemmingsplan was ook in te zien via de website van de gemeente Vught.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 13 mei 2009 en in het Klaverblad van 13 mei 2009. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De heer Th. Pijnenburg, Molenvenseweg 53, 5261 AJ VUGHT (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Vught, sectie K, nummer 1388).
2. De heer C.A.M.M. Meijers, Molenvenseweg 63, 5261 AJ VUGHT (mondelinge en schriftelijke zienswijze met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Vught, sectie K, nummer 1680).
3. De heer M. IJsseldijk, De Ruyterstraat 201, 6512 GD NIJMEGEN (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Loonsebaan 107).
4. Mevrouw D. Hermes-Hoornstra, Kruisbroedersstraatje 24, 5211 GZ 's-HERTOGENBOSCH (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het pand Taalstraat 97-99).
5. De heer P.A.C. Koenraad, namens Koenraad B.V., Aert Heymlaan 7a, 5263 AA VUGHT (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen Aert Heymlaan 6 t/m 8).

Vóór de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan is een zienswijze ingebracht door:

6. De heer W.B. van Bon, Heunpark 4711, 5261 WE VUGHT (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het sport- en speelterrein aan de Paardensteeg).

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen ad 1 t/m 5 zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze ad 6 is vóór de wettelijke termijn van zes weken ontvangen, namelijk op 8 januari 2009. De heer Van Bon heeft in zijn brief van 8 januari 2009 gereageerd op het Eindverslag van de inspraakprocedure Taalstraat/Loyolalaan, omdat hij van mening was dat wij niet op de juiste wijze op zijn inspraakreactie hebben gereageerd. Omdat de heer Van Bon het grootste deel van het jaar in



het buitenland werkzaam is, heeft hij ons in zijn brief van 8 januari 2009 verzocht de argumenten en toelichtingen in zijn inspraakreactie van 22 juni 2008 als bezwaarschrift tegen het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan te beschouwen.

Gelet op deze bijzondere omstandigheden adviseren wij u de brief van de heer Van Bon van 8 januari 2009 toch als zienswijze in behandeling te nemen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen.

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

Per zienswijze is vervolgens onze reactie gegeven.

1. De heer Th. Pijnenburg, Molenvenseweg 53, 5261 AJ VUGHT

(schriftelijke zienswijze met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Vught, sectie K, nummer 1388).

Reactie belanghebbende:

In antwoord op zijn inspraakreactie heeft het college van B en W aangegeven de door belanghebbende ingediende opmerkingen te zullen verwerken in het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Alle opmerkingen zijn op de tekening naar tevredenheid verwerkt. Bij de bestudering van de regels kon belanghebbende echter geen duidelijke voorschriften vinden met betrekking tot de bestemming Bedrijfsdoeleinden, welke wenselijk zijn voor een goede bedrijfsvoering van zijn werkzaamheden in het kader van de modelmakerij "Vorma".

Daar belanghebbende voor de bouw van zijn werkplaats met kantoor van de gemeente Vught alle benodigde vergunningen heeft gekregen en deze werkplaats voor hem zijn enige bron van inkomsten vormt, verzoekt hij doeltreffende bestemmingsplanregels in het bestemmingsplan op te nemen, waardoor een goede continuering van zijn bedrijfsvoering mogelijk blijft.

Reactie van het college van B en W:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan zijn de bedrijfsactiviteiten op perceel nummer 1388 binnen de bestemming "Wonen" gebracht. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in het kader van "een huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf". De activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling in een woonomgeving te passen.

Wij zijn het met belanghebbende eens dat de wijze, waarop de modelmakerij in het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan is geregeld, aan duidelijkheid kan winnen door het bedrijfsgedeelte binnen perceel nummer 1388 expliciet te bestemmen tot Bedrijf (zonder bedrijfswoning) en in verband met deze bestemming in de bestemmingsregels afzonderlijke regels op te nemen.

Het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan wordt daarom aangepast. Deze aanpassing bestaat uit het opnemen op de plankaart van de bestemming Bedrijf, op het gedeelte van perceel 1388 dat voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt, en het opnemen in de planregels van regels in verband met deze bestemming Bedrijf.

In verband met de aanwezigheid van woningen, direct grenzend aan de bestemming Bedrijf, wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf aangegeven, dat binnen de bestemming Bedrijf maximaal categorie 1-bedrijven zijn toegestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels (toegesneden lijst van bedrijfstypen).



Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

2. **De heer C.A.M.M. Meijers, Molenvenseweg 63, 5261 AJ VUGHT**
(mondelinge en schriftelijke zienswijze met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Vught, sectie K, nummer 1680).

Reactie belanghebbende:

In antwoord op zijn inspraakreactie heeft het college van B en W aangegeven de door belanghebbende ingediende opmerkingen te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan, wat naar zijn mening zeer correct is gedaan, met uitzondering van de vermelding op de plankaart.

De activiteiten, die plaatsvinden op perceel nummer 1680 hebben betrekking op werkzaamheden en handel in modelstoommachines. Het college van B en W heeft aangegeven de bestemmingsplanregels hiervoor aan te passen, mede omdat deze bedrijfsactiviteiten reeds sinds 1982 staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Destijds was op perceel nummer 1680 nog het bestemmingsplan I in Onderdelen 1953 van kracht waardoor er geen regels waren voor het gebruik van de grond. Bij de bestudering van de nieuwe regels wordt alleen in artikel 16, lid 1, sub C het navolgende vermeld: ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" bedrijven in de modelbouw of speciale houtbewerking.

Op de bestemmingsplankaart, op perceel nummer 1680, is echter geen vermelding gemaakt van de aanwezige activiteiten (bestemming Bedrijf). Vanzelfsprekend zal de hoofdbestemming "Wonen" blijven.

Om misverstanden in de toekomst te voorkomen verzoekt belanghebbende het college de bestemmingsplankaart hierop aan te passen.

Reactie van het college van B en W:

Uit de mondelinge toelichting, die belanghebbende op zijn zienswijze heeft gegeven, blijkt dat belanghebbende zijn bedrijf uitoefent in een aanbouw aan zijn woning op perceel nummer 1680. De oppervlakte van de aanbouw bedraagt circa 30 m².

Binnen de regels in verband met de bestemming Wonen is bepaald dat het college van B en W ontheffing kan verlenen voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf.

Omdat in casu sprake is van een ter plaatse reeds jaren gevestigd bedrijf, dat voldoet aan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan voordat het college van B en W ontheffing kan verlenen, is op de plankaart Taalstraat de aanduiding "bedrijf" op perceel 1680 opgenomen. De hoofdbestemming van het perceel blijft Wonen. Om deze reden adviseren wij de zienswijze van belanghebbende gegrond te verklaren.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

3. **De heer M. IJsseldijk, De Ruyterstraat 201, 6512 GD NIJMEGEN**
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Loonsebaan 107/hoek Loyolalaan).

Reactie belanghebbende:

De zienswijze van belanghebbende heeft betrekking op de bouwmassa die is voorzien op perceel Loonsebaan 107. Oorspronkelijk zijn hier drie bouwkavels ingetekend ten behoeve van één vrijstaande woning en twee woningen daarnaast, op het perceelsgedeelte dat aan de Loyolalaan is gelegen. Belanghebbende heeft begrepen dat de er, op grond van een advies van de welstandscommissie, geen keuze meer is tussen óf twee seniorenwoningen óf twee-onder-een-kapwoningen. In het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan is vastgelegd dat alleen twee-onder-een-kapwoningen mogelijk zijn.



Belanghebbende is van mening dat de invulling van de bouwkavels naast de geplande vrijstaande woning in evenwicht moet zijn met de bebouwing in de directe omgeving. Twee seniorenwoningen op de twee kavels aan de Loyolalaan zal een volgepropte indruk geven in het villapark, zeker gelet op de beperkte oppervlakte van het kavel (volgens belanghebbende niet groter dan 432 m²). Een twee-onder-een-kapwoning zal volgens belanghebbende beter passen in de omgeving, mits je voldoende volume kunt maken. Volgens belanghebbende is daarvoor een bouwvolume vereist dat voorziet in twee bouwlagen met een kap. Belanghebbende schat in dat de nokhoogte dan circa 10 meter zou moeten bedragen. Zo zou je voldoende volume kunnen maken met een beperkte footprint, hetgeen past bij het beperkte oppervlak van de kavels. Een invulling in jaren 30-stijl bijvoorbeeld zou volgens hem in lijn zijn met de omringende bebouwing. Aanvullend hierop zou belanghebbende ervoor pleiten om een toekomstige eigenaar niet de verplichting op te leggen van realisering van een twee-onder-een-kapwoning, maar ook de keuze te laten om één vrijstaande woning te realiseren op de twee kavels. In zijn ogen zou dit het evenwicht in de omgeving niet verstoren. Misschien is het zelfs fraaier.

Reactie van het college van B en W:

Het opnemen van drie bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107 houdt verband met afspraken die wij in 1995 hebben gemaakt met de toenmalige eigenaar van het perceel, de familie Hoedemakers. Het college heeft destijds de principebereidheid uitgesproken om, in ruil voor sanering van het horecapand op hetzelfde perceel (voormalig pannenkoekenrestaurant), medewerking te verlenen aan wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zodanig, dat één vrijstaande woning op de hoek Loonsebaan/Loyolalaan kan worden gebouwd en twee woningen onder één kap óf twee seniorenwoningen op het terreingedeelte aan de Loyolalaan.

Op basis van de gedane toezeggingen uit 1995 hebben wij in het voorontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan drie bouwvlakken opgenomen: één bouwvlak voor een vrijstaande woning op de hoek Loonsebaan/Loyolalaan en twee bouwvlakken voor seniorenwoningen aan de Loyolalaan.

De bouwvlakken op perceel Loonsebaan 107 zijn dus op de plankkaart van het bestemmingsplan Taalstraat/Loonsebaan opgenomen op basis van eerder gedane toezeggingen in 1995. De eigenaar van het perceel kan op basis van deze toezeggingen een gerechtvaardigd beroep doen op de verwachting dat door de gemeente medewerking zou worden verleend aan wijziging van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van het principeplan van 1995.

Er zijn voor ons drie redenen om op de oorspronkelijke keuze voor één vrijstaande woning op de hoek en twee seniorenwoningen aan de Loyolalaan terug te komen.

1. Het principevoorstel van de eigenaar van het perceel inzake de bouw van een vrijstaande woning op de hoek en twee seniorenwoningen aan de Loyolalaan heeft niet de instemming van de welstandscommissie. De welstandscommissie vindt de bouwmassa, in relatie met de oppervlakte van het perceel, te fors en vindt dat twee woningen onder één kap beter passen in de schaal van de omgeving.
2. De inspraakreacties van de omwonende belanghebbenden die het splitsen van het betreffende perceel in 3 bouwkavels in strijd achten met het karakteristieke straatbeeld van de aanwezige lommerrijke en historische Loyolalaanlaan.
3. De reactie van de eigenaar van het perceel op het advies van de welstandscommissie en de reacties van omwonenden.



De eigenaar van het perceel, de familie Hoedemakers, is bereid het principeplan zodanig te wijzigen, dat de bouw van de twee seniorenwoningen wordt vervangen door de bouw van twee woningen onder één kap.

Op de plankaart Loyolalaan zijn daarom de bouwvlakken voor de twee seniorenwoningen vervangen door één bouwvlak voor twee woningen onder één kap, waardoor de bouwmassa ter plaatse wordt verkleind en tegemoet wordt gekomen aan het advies van de welstandscommissie en de inspraakreacties van omwonenden.

Om te verzekeren dat inderdaad twee woningen onder één kap worden gerealiseerd, wordt op de plankaart Loyolalaan door middel van de aanduiding [twee aaneen gebouwd] aangegeven dat binnen het, aan de Loyolalaan gelegen bouwvlak binnen perceel Loonsebaan 107 uitsluitend twee woningen onder één kap mogen worden gebouwd.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan mag binnen het bouwvlak voor de vrijstaande woning op de hoek Loonsebaan/Loyolalaan één woning worden gebouwd in maximaal één bouwlaag plus kap. Binnen het tweede bouwvlak op perceel Loonsebaan 107 mogen maximaal twee wooneenheden (twee woningen onder een kap) in maximaal één bouwlaag worden gebouwd. Deze regeling in het ontwerp bestemmingsplan spoort met de eerder gedane toezeggingen aan de eigenaar van het perceel.

Het staat een eventuele toekomstige eigenaar van het perceel vrij om binnen het genoemde tweede bouwvlak één vrijstaande woning te realiseren, mits deze woning in maximaal één bouwlaag wordt gebouwd.

Ook een eventuele toekomstige eigenaar zal moeten voldoen aan de publiekrechtelijke verplichtingen die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. **Mevrouw D. Hermes-Hoornstra, Kruisbroedersstraatje 24, 5211 GZ 's-HERTOGENBOSCH**
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot het pand Taalstraat 97-99).

Reactie belanghebbende:

In het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan is aan het pand Taalstraat 97-99 de bestemming Wonen gegeven. Belanghebbende verzoekt om wijziging van deze bestemming in een kantoor of zakelijke functie.

Het pand is eigendom van belanghebbende en staat sinds maart 2006 in de verkoop. Voor dit pand is echter alleen belangstelling vanuit de zakelijke dienstverlening omdat dit pand een zakelijke uitstraling heeft. Ondanks de vele advertenties en overige acties voor de particuliere verkoop acht men dit pand in deze doelgroep telkenmale te groot en te duur in eventueel toekomstig onderhoud.

Het pand is een gemeentelijk monument. Belanghebbende verwacht dat de functie van het pand niet relevant is. Voor de gemeente Vught zullen de uitstraling en zeker de directe omgeving meer van belang zijn. Achter het pand ligt een royale tuin die eventueel na een verbouwing dienst kan gaan doen als eigen parkeergelegenheid, waardoor het parkeerprobleem, wat zich voor zou kunnen doen, wordt opgeheven.

Belanghebbende wijst er op dat leegstand zeker geen optie is voor de directe woonomgeving. Tevens wijst belanghebbende er op dat verschillende panden in de Taalstraat een zodanige zakelijke uitstraling hebben gekregen, dat deze niet altijd tot verfraaiing heeft geleid. Het pand 97-99 zal volgens belanghebbende in die zin zeker geen afbreuk doen aan de omgeving als er een functieverandering zou plaatsvinden.



Reactie van het college van B en W:

In de Taalstraat is de woonfunctie, ondanks de plaatselijke aanwezigheid van de functies Kantoor en Dienstverlening, overheersend aanwezig. Elk bestemmingsplan, dat in het kader van de Grootchalige bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Vught wordt opgesteld, bevat in het bestemmingsplan zelf de mogelijkheid om andere dan woonfuncties te wijzigen in een woonbestemming, dus ook in het ontwerp bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Bestaande functies, andere functies dan wonen, worden in de GBH-plannen gerespecteerd. Dat wil zeggen dat de huidige functie als zodanig op de plankaart wordt aangegeven. Ter wille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen om die niet-woonfuncties te wijzigen in andere niet-woonfuncties. Detailhandel kan behalve in Wonen ook worden gewijzigd in Dienstverlening of Kantoor. Dienstverlening kan behalve in Wonen ook worden gewijzigd in Kantoor. De andere wijzigingsmogelijkheden zijn vermeld op bladzijde 68 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.

Voor wat betreft de functies Kantoor en Dienstverlening is het gemeentelijk beleid er op gericht zelfstandige kantoorfuncties te realiseren binnen het kernwinkelgebied en het aanloopgebied van het centrum van Vught. Beide gebieden zijn gelegen binnen het kerncentrumgebied, dat begrensd wordt door de Helvoirtseweg, de Taalstraat, de Dr. Hillenlaan, de Secr. Van Rooijstraat en de Kapellaan.

In woonbuurten, ook in de periferie van het centrum, zijn zelfstandige 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 behoefte aan parkeerplaatsen. Deze zijn in een woonwijk beperkt beschikbaar.

Zakelijke dienstverlening, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf zijn mogelijk:

- op bescheiden schaal binnen een woonbestemming, mits daarbij aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (artikelen 16.5.3 en 16.5.6.1 van de bestemmingsplanregels);
- bij wijziging van de bestaande functies Detailhandel, Horeca en Kantoor;

Onderdeel van de woonfunctie van het pand Taalstraat 97-99 kan zakelijke dienstverlening zijn. Dit is slechts mogelijk op bescheiden schaal, ondergeschikt aan de bestaande woonbestemming, om de redenen zoals hiervoor genoemd. Hierbij dient de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd te blijven.

De aanwijzing van het pand Taalstraat 97-99 tot gemeentelijk monument geeft aan, dat het pand beschermingswaardig is vanwege plaatselijke monumentale en cultuurhistorische betekenis. De aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument heeft plaatsgevonden op grond van de gemeentelijke monumentenverordening. Deze status van het pand is op de plankaart aangegeven als informatie voor de lezer van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel: het aangeven van het gebruik van de grond en de daarop opgerichte bebouwing.

Wij adviseren u deze zienswijze op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

5. **De heer P.A.C. Koenraad, namens Koenraad B.V., Aert Heymlaan 7a, 5263 AA VUGHT**
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen Aert Heymlaan 6 t/m 8).



Reactie belanghebbende:

Belanghebbende heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 2 vrijstaande woningen aan de Aert Heymlaan en 6 appartementen met parkeerkelder aan de Margrietlaan. Mocht het college van B en W dit plan negatief beoordelen dan verzoekt belanghebbende de betreffende vrijstaande woningen onafhankelijk te beoordelen of te beoordelen of deze gerealiseerd kunnen worden op de percelen 6, 7 en 8 dan wel op de percelen 7 en 8. Voor perceel 6 zendt belanghebbende dan ook ingesloten een bouwplan voor een grotere woning toe. De rooilijn van deze woning zal gelijk komen te liggen met de woning van Hevo B.V. aan de voorzijde Aert Heymlaan links gelegen van huisnummer 7. Belanghebbende verzoekt het college deze brief te beschouwen als een zienswijze in verband met het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Belanghebbende heeft, ter aanvulling op zijn eerdere verzoek om medewerking van het college van B en W aan zijn principeverzoek voor het realiseren van 2 vrijstaande woningen en 6 appartementen, bij brief van 7 augustus 2009 verzocht in plaats van 6 appartementen 4 vrijstaande woningen te mogen realiseren, dus in totaal 6 vrijstaande woningen.

Reactie van het college van B en W:

De percelen 6, 7 en 8, zoals door belanghebbende aangegeven, zijn opgenomen in het bestemmingsplan Margrietlaan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld en intussen onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is één op één in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan overgenomen.

Het bestemmingsplan Margrietlaan is tot stand gekomen op basis van een uitgebreide afweging van alle bij dit plan betrokken belangen. De daaraan ten grondslag liggende planologische inzichten zijn dermate actueel dat wij geen aanleiding zien om ten aanzien van dit plan tot heroverweging over te gaan.

Wij adviseren u deze zienswijze op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

6. **De heer W.B. van Bon, Heunpark 4711, 5261 WE VUGHT**
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot het sport- en speelterrein aan de Paardensteeg).

Reactie belanghebbende:

Belanghebbende heeft in zijn inspraakreactie van 22 juni 2008 aangegeven dat hij om verschillende redenen geen voorstander is van realisering van woningbouw op het sport- en speelterrein aan de Paardensteeg. Hij vindt het onjuist dat alle bezwaren tegen bebouwing van dit terrein over één kam worden geschoren, omdat hij in tegenstelling tot vele anderen heeft gekozen voor een positieve insteek. Daarom heeft hij bij zijn brief van 22 juni 2008 een positief plan toegezonden.

Het plan van belanghebbende omvat de inrichting van het sport- en speelterrein voor twee doelgroepen, die in het Heunpark en de serviceflat Eikendonck wonen en die in de directe omgeving een nijpend tekort aan zorgvoorzieningen hebben. Belanghebbende pleit ervoor het sport- en speelterrein te bestemmen voor een combinatie van

1. (bestaand gebruik) speel- en sportterreintjes voor de jeugd;
2. klimtoestellen voor bejaarden;
3. wandelpaden tussen het groen en de bomen met een volledig glad oppervlak (asfalt) waarop ouderen met hun rollator al dan niet onder begeleiding gemakkelijk een wandeling kunnen maken.

Dit alternatief plan in hoofdlijnen kan volgens belanghebbende door de gemeente nader worden ingevuld/uitgebreid met zaken als een theehuis, een kinderboerderij met een mogelijkheid tot ponyrijden voor kinderen, de stalling van een paardentram etc.



Het geheel heeft geen tonnen aan gemeenschapsgeld te kosten. Het zou de gemeente Vught als het ware “opwaarderen” als de gemeente het idee overneemt en uitwerkt.

Reactie van het college van B en W:

Wij hebben besloten, op 7 oktober 2008, naar aanleiding van vele mondelinge en schriftelijke inspraakreacties naar aanleiding van de bestemming “Woondoeleinden uit te werken”, af te zien van het opnemen van een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Het bestaande sport- en speelterrein behoudt in het bestemmingsplan de functie die het nu heeft, die van Groen. Het terrein is daarom als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen en daarbij behorende voet- en fietspaden mogelijk.

Wij spreken onze waardering uit voor het pleidooi van belanghebbende voor een creatieve invulling van het sport- en speelterrein voor jongeren en ouderen in de directe omgeving van het terrein. Binnen de bestemming Groen is uitvoering van een deel van de door belanghebbende genoemde activiteiten mogelijk. In de bouw van een theehuis, een kinderboerderij of de stalling van een paardentram wordt binnen de bestemming Groen niet voorzien.

In een bestemmingsplan worden het gebruik van de grond en daarop toegelaten bouw mogelijkheden geregeld. De inrichting van de grond is een zaak van uitvoering.

Wij adviseren u deze zienswijze op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

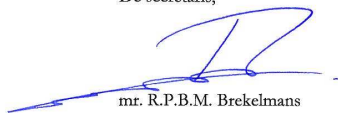


Advies.

Wij adviseren u te besluiten conform het conceptbesluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van de bestemmingsplannen Taalstraat/Loyolalaan is gevoegd.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 8 september 2009.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. R.P.B.M. Brekelmans

Nota beoordeling zienswijzen 8 september 2009.



