Vught

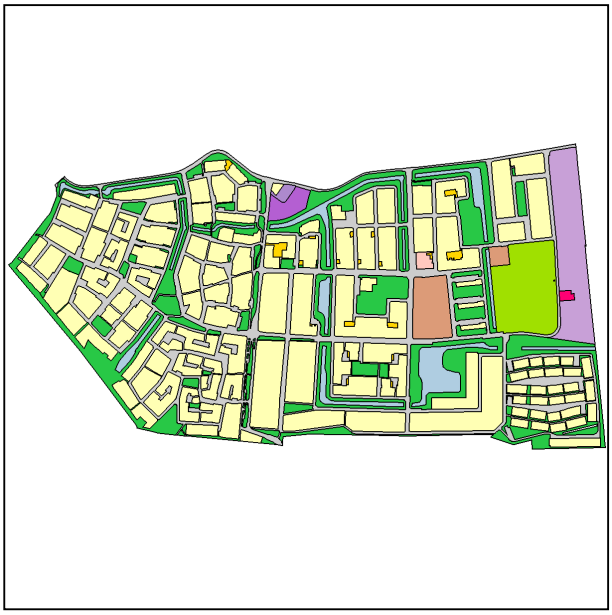
RUIMTE

BESTEMMINGSPLAN DE BAARZEN/VUGHTSE HOEVEN

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 BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VUGHT/DE BAARZEN
VUGHTSE HOEVEN

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven. 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. 18
4.7 Welstand middels omgevingscriteria. 19
4.8 Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht. 23

5 Huidige situatie.
5.1 Stedenbouwkundige structuur. 25
5.2 Groenstructuur. 28
5.3 Verkeers- en vervoerstructuur. 31
5.4 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven. 33
5.5 Bedrijvenstructuur. 34
5.6 Milieumogelijkheden thans aan de monitor. 36
5.7 Voorzieningenstructuur. 37
5.8 Vooroverleg met het Wateschap De Dommel. 39
5.9 Waterbeleid 39

5.10 Waterschap De Dommel. 40
5.11 Keur oppervlaktewateren 40
5.12 Waterplan 42
5.13 Waterhuishouding. 42
5.14 Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied. 44
5.15 Verbetering waterhuishouding. 45
5.16 Wet geluidhinder. 45
5.17 Bodemvondsten. 49
5.18 Bodemonderzoek. 50
5.19 Luchtkwaliteit. 50
5.20 Hinder als gevolg van bedrijvigheid. 52
5.21 Milieubescherming, veiligheid en overige zones. 54

6 Toekomstige situatie
6.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen. 60
6.2 Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit voor bijbouwen. 61
6.3 Voorzieningen en bedrijvigheid als basis voor een leefbare buurt. 63
6.4 Verbeteringen. 65
6.5 Ontwikkelingen. 66
6.6. Planwijziging. 66
6.7 Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen. 67
6.8 Verbijzondering. 68
6.9 Uitvoering. 69
6.10 Handhaving. 70

7 Toelichting op het gemeentelijk beleid
7.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels. 71
7.2 Wonen. 71
7.3 Wonen en mantelzorg. 73
7.4 Bedrijven op een bedrijventerrein. 74
7.5 Kantoren 74
7.6 Centrum. 75
7.7 Overige bestemmingen. 76
7.8 Park, water en groen. 76
7.9 Functionele zaken. 77
7.10 Stedenbouwkundig beeld. 77
7.11 Nadere eisen ter verbetering. 78
7.12 Tot slot. 78

8 Toelichting op de planregels en de plankaart
8.1 Algemeen. 79
8.2 Artikelsgewijs. 80
8.3 Eerst naar de plankaart kijken en dan de planregels lezen. 81
8.4 De kleur op de plankaart, het belangrijkste. 81
8.5 Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik. 81
8.6 Bouwmogelijkheden en vergunningen. 82
8.7 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag. 83
8.8 Overige bestemmingen helemaal gemakkelijk. 83
8.9 Kijken op de plankaart. 84
8.10 Bijlagen bij de planregels 85

9 Haalbaarheid
9.1 De financiële haalbaarheid. 86
9.2 Maatschappelijke haalbaarheid. 86

10 Procedure
10.1 De gevolgde procedure. 87
10.2 Vooroverleg met diensten Rijk en provincie. 88
10.3 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel. 88
10.4 Uitkomsten vooroverleg. 88
10.5 Inspraak. 102
10.6 Vaststelling. 127

Bijlage 1 bij de toelichting: overzicht vigerende bestemmingsplannen 135

Bijlage 2 bij de toelichting: waterhuishouding Vught algemeen 137

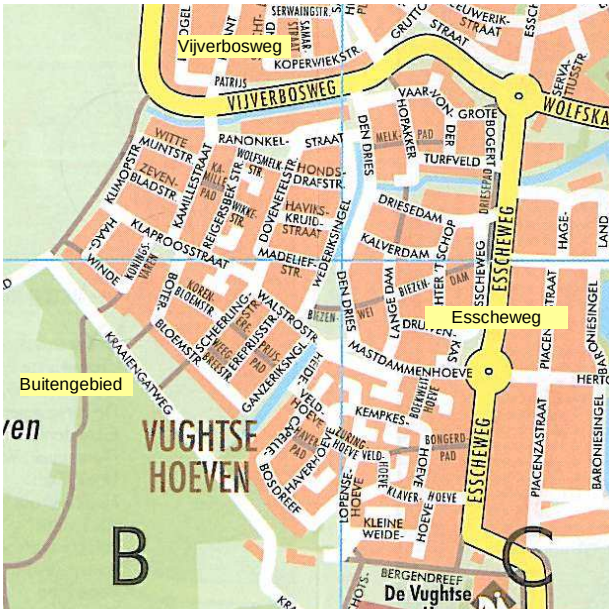
1

Straatnamen De Baarzen

Baarzenstraat	Meijerijsingel
Baroniesingel	Mgr. Goossenssingel
Bisschop Zwijsenplein	Mutsaersstraat
Brabantlaan	Obrechtsingel
Diepenbrockstraat	Ockeghemstraat
Dr. Mollersingel	Oisterwijkstraat
Dr. de Brouwestraat	Oreliosingel
Esscheweg	Peellandstraat
Hageland	Piacenzastraat
Hertoglaan	Pieter Vreedesingel
Kampenhout	Prof. Donderstraat
Karel Boumanstraat	Rouppe v/d Voortlaan
Kempenlandstraat	Taxandrialaan
Klein Brabant	Van Sasse v Ysseltstraat
Luybenstraat	Van Sonstraat
Maasland	Wolfskamerweg
Markiezaat	

1 **straatnamenkaart De Baarzen**

1

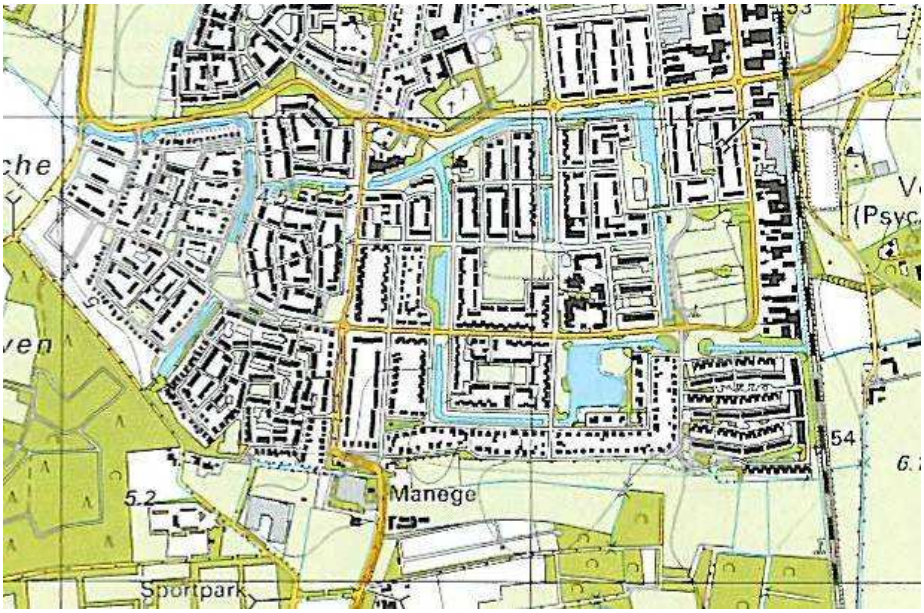


Straatnamen Vughtse Hoeven

Achter ‘t Schop	Kleine Weidehoeve
Biezendam	Klimopstraat
Boekweithoeve	Koningsvaren
Boterbloemstraat	Korenbloemstraat
Capellebosdreef	Langedam
Den Dries	Lopensehoeve
Dovenetelstraat	Madeliefstraat
Driesedam	Mastdammenhoeve
Druivenkas	Ranonkelstraat
Ereprijsstraat	Reigersbekstraat
Esscheweg	Scheerlingstraat
Ganzeriksingel	Turfveld
Grote Bogert	Vaarvonder
Haagwinde	Veldhoeve
Haverhoeve	Vijverbosweg
Havikskruidstraat	Walstrostraat
Heideveldhoeve	Wederiksingel
Hondsdrafstraat	Wikkestraat
Hopakker	Witte Muntstraat
Kalverdam	Wolfskamerweg
Kamillestraat	Wolfsmelkstraat
Kempkeshoeve	Zevenbladstraat
Klaproosstraat	Zuringhoeve
Klaverhoeve	

1 straatnamenkaart Vughtse Hoeve

1 Inleiding



1

2

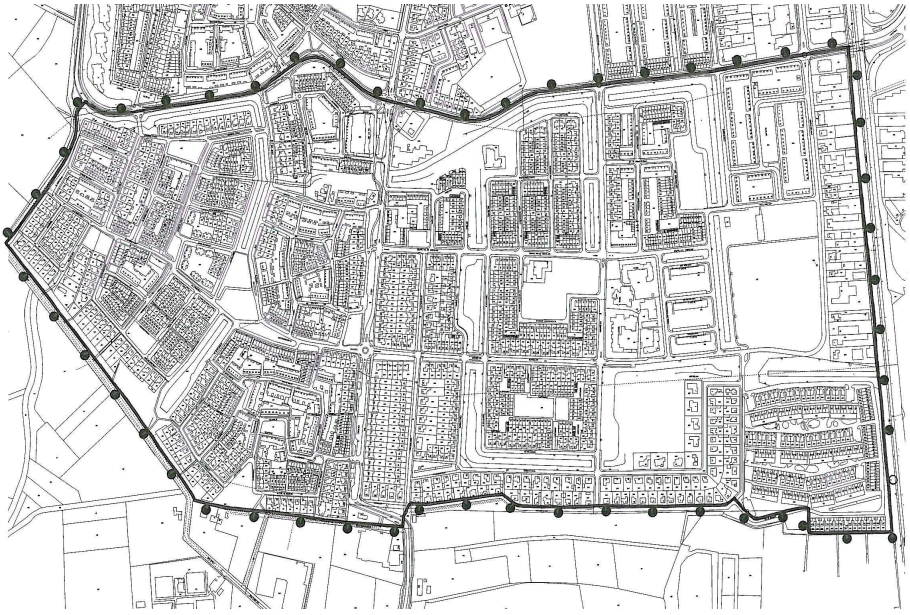
3

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 handhavings- 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 rechtsongelijkheid, via het project Grootschalige Bestemmingsplannen Herziening (GBH).

1 topografische ondergrond plangebied
2 impressie plangebied
3 idem

1



1 plangebied

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.

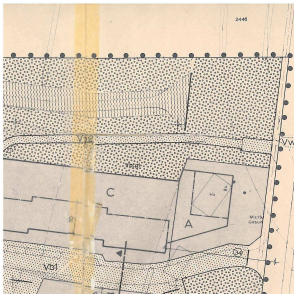
Het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven is de meest recente uitbreidingswijk van de gemeente Vught. Deze vormen de overgang van de bebouwde kom van Vught naar het aangrenzende buitengebied, ten zuiden van de ontsluitingsweg Vijverbos-weg/Wolfskamerweg. Het plangebied wordt begrensd door de Vijverbosweg, de Wolfskamerweg, het spoor Eindhoven-s'-Hertogenbosch, Klein Brabant, de Taxandrialaan, de Bergendreef, de Kraaiengatweg en het Elzenburghpad. Aan de zuidrand is de plangrens afgestemd op de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied.

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg voor de gemeente de plangrens. De NS ziet liever haar eigendom in één bestemmingsplan opgenomen. Hieraan is voldaan. Het aangrenzende spoor is in zijn geheel buiten het plangebied gelaten.

De omvang van het plangebied is gekozen op grond van ruimtelijke herkenbaarheid en hanteerbaarheid van het bestemmingsplan zelf.

1

Per plangebied moeten samenhangende problematiek en overzichtelijk kaartmateriaal het gebruiksgemak voor burgers en gemeente bevorderen. Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven beslaat meerdere oude bestemmingsplangebieden, die opnieuw zijn afgebakend.



2

1.3 Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Voor het plangebied gelden op het moment van voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven nog 25 verschillende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen. Een overzicht van deze bestemmingsplannen is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. 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 overzicht vigerende bestemmingsplannen

2 uitsnede vigerend bestemmingsplan uitwerking vlek 2

1

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 bouwaanduiding bijgebouwen aangegeven wat waar gebouwd mag worden. Hierdoor zijn de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen zichtbaar gemaakt.

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

1 (detail) nieuw bp De Baarzen/Vughtse Hoeven

2 Beleidskader Rijk

1

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.

1 Nota 'Ruimte'

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.

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven.

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 en herontwikkeling van bouwlocaties wordt niet voorzien.

2.3 Nota mobiliteit.

1

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.

1 nota mobiliteit

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

2

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. Dragers 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). Het Dommeldal is een Belvederegebied dat van toepassing is op het gebied ten oosten van de bebouwing van Vught en dit bestemmingsplangebied. Het voorgestane beleid wordt daarom op het niveau van dit bestemmingsplan toegepast.

1 **nota Belvedere**

2 **Dommeldal**

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 locale 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.

1

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 De Baarzen/ Vughtse Hoeven zijn er weinig aanknopingspunten, omdat het één van de latere uitbreidingswijken van Vught betreft.

2.5 Natura 2000/Vogel- en habitatrichtlijn.

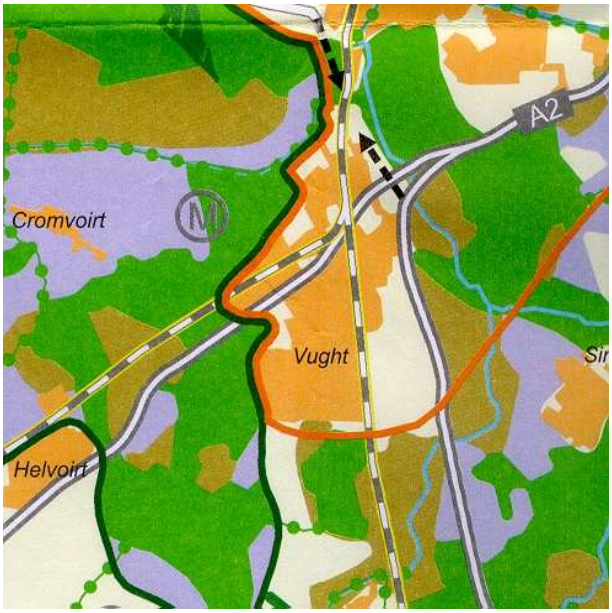
Natura 2000 is het initiatief van de Europese Unie om natuur zoveel mogelijk te behouden. Het is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. 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.

1 huize Mariënhof

Het plangebied als De Baarzen/Vughtse Hoeven 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

2



3

1 Streekplan Noord-Brabant

2 ruimtelijke hoofdstructuur

3 RNLE (Regionale Natuur en Landschapseenheid)

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

- de zogenaamde lagenbenadering;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie 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 bouwmogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond.

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 RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant. De Baarzen/Vughtse Hoeven grenst aan de zuid- en de westzijde direct aan het buitengebied. De uitloopmogelijkheden zijn hier dus zeker aanwezig en goed bereikbaar vanuit deze wijken vanwege de diverse aanwezige doorsteken. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een RLNE gebied.

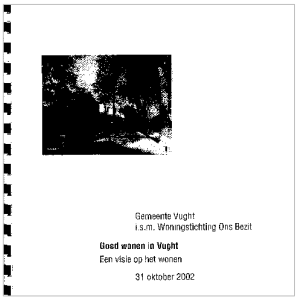
3.2 Reconstructie c.q. plattelandsvernieuwing.

De kern Vught behoort tot het stedelijk gebied Waalboss (Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss). Dat de plattelandproblematiek daardoor niet buiten beeld is spreekt in dit kader voor zich. De landgoederenstructuur is een identiteitsdrager voor Vught. In het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven is dit verder niet aan de orde omdat het grotendeels bebouwd gebied betreft.

Wel neemt het natuurpark De Kwebben een prominente plaats in, in de wijk De Baarzen. Dit “waterrijk” natuurgebiedje is nog in zijn oorspronkelijke staat behouden gebleven tussen de bebouwing van De Baarzen.

1

2



3

prognose 2008-2019
van de provincie:

indicatie
08-15: 600 won.
15-20: 50 won.

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.

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

1

2

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 daarbij rekening worden gehouden met een bevolkingsopbouw, die qua leeftijd en huishoudensamenstelling evenwichtig is en zo weinig mogelijk gekenmerkt wordt door oververtegenwoordiging van specifieke groepen. In de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven bestaat het merendeel van de huishoudens uit traditionele gezinnen. Bijzondere huisvestingsgroepen (gehandicapten) komen in deze wijk eveneens voor.

De gemeente streeft naar keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting, met op dit moment 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 huishoudensverdunning zal ook gevolgen hebben voor de samenstelling van de huishoudens binnen het plangebied. De woningvoorraad in De Baarzen/Vughtse Hoeven bestaat in zijn algemeenheid uit koopwoningen.

1 luchtfoto
De Baarzen/Vughtse Hoeve

2 sfeerbeeld
De Baarzen/Vughtse Hoeve

1

2

3

Binnen het plangebied worden geen vernieuwingen voorzien in de woningvoorraad door middel van 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.

4

Het gebied De Baarzen/Vughtse Hoeven kenmerkt zich door verscheidenheid aan woningtypen en bouwstijlen. Voorkomen dient te worden dat het karakter en de stedenbouwkundige opzet van het gebied verloren gaat. Bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hierbij zoveel mogelijk gerespecteerd en op de plankaart vertaald in een bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen. Herstructurering, zoals gebruikelijk bij woningcomplexen, is hier, conform de visie op wonen, niet aan de orde. Dit is met name het gevolg van de jonge leeftijd van de woningen.

1 **woningen Ons Bezit**

2 **idem**

3 **particuliere woningen**

4 **idem**

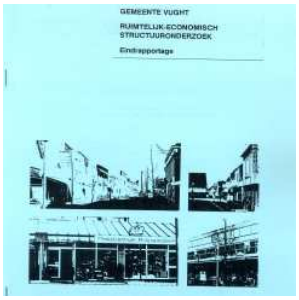
Algemene bouwmaatregelen die tussentijds bij aanpassing van bestaande woningen gelden zijn:

- 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 De Baarzen/Vughtse Hoeven solitaire voorzieningen te vinden



1

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.

2

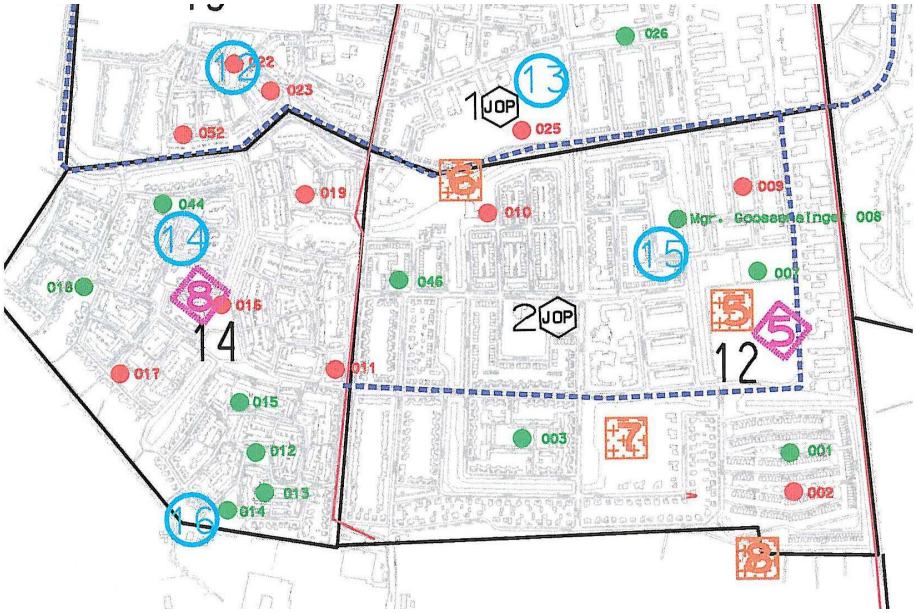
In het gebied De Baarzen/Vughtse Hoeven is een concentratie van voorzieningen aan de Rouppe van der Voortlaan (winkels (supermarkt, slager, groenten, cafetaria) en maatschappelijke voorzieningen) gesitueerd. Het betreft hier een buurtverzorgend winkelcentrum. Deze voorziet niet in de totale behoefte. Men is vanuit De Baarzen/Vughtse Hoeven dan ook met name aangewezen op de voorzieningen aan het Moleneindplein en op het centrum van Vught. Ook wordt gebruik gemaakt van de voorzieningenstructuur van ‘s-Hertogenbosch.

3

De panden met een detailhandelbestemming worden niet wegbestemd. Om zo rendabel mogelijk te zijn wordt de ondernemers zelfs een eenmalige en beperkte mogelijkheid tot uitbreiding gegeven.

1 **Ruimtelijke Economische Structuur**
2 **buurtwinkelcentrum**
3 **scholen**

1



1 overzichtkaart speelterreinen

Als het feitelijke gebruik als winkel wordt beëindigd, kan via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming aangepast worden. Dit is daarbij de aanbevolen beleidslijn, die straks dus ook in De Baarzen/Vughtse Hoeven zal gelden.

4.5 Recreatie en speelvoorzieningen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in 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. In het buitengebied is verenigingskamperen op eigen terrein via een ontheffing te regelen.

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.

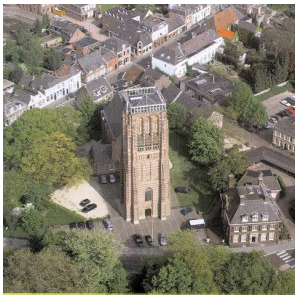
Dit beleid zou in De Baarzen/Vughtse Hoeven doorgetrokken kunnen worden naar gebouwen en terreinen voor maatschappelijke doeleinden, die logies kunnen verschaffen. Een naar verhouding beperkte mogelijkheid hoeft niet te worden uitgesloten rond het gebouw voor de Natuur Jeugd Wacht (JNW), nabij het natuurpark De Kwebben.

Volkstuinen kunnen, in tegenstelling tot het in de nota gestelde, zonder een verklaring van geen bezwaar van Burgemeester en Wethouders, gerealiseerd worden op grond van de planregels, daar waar ze als bestemming zijn aangeduid, maar in dit plangebied ontbreekt die bestemming vooralsnog.

De aanwezigheid van een 18-tal speelterreinen voorziet in de speel- en recreatiebehoefte van de jongste jeugd (tot 12 jaar). Daarnaast zijn er een drietal terreinen met een centrale wijkspeeltuin en een viertal terreinen met informele speelruimte. Tot slot is er nog een Jongeren OntmoetingsPlek (JOP) centraal in de wijk De Baarzen gelegen. 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 speelterrein
2 idem
3 idem
4 JOP

1



2

3

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, gegroeid c.q. ontstaan op de plaats waar beide handelsroutes bij elkaar komen, is nu een (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht.

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

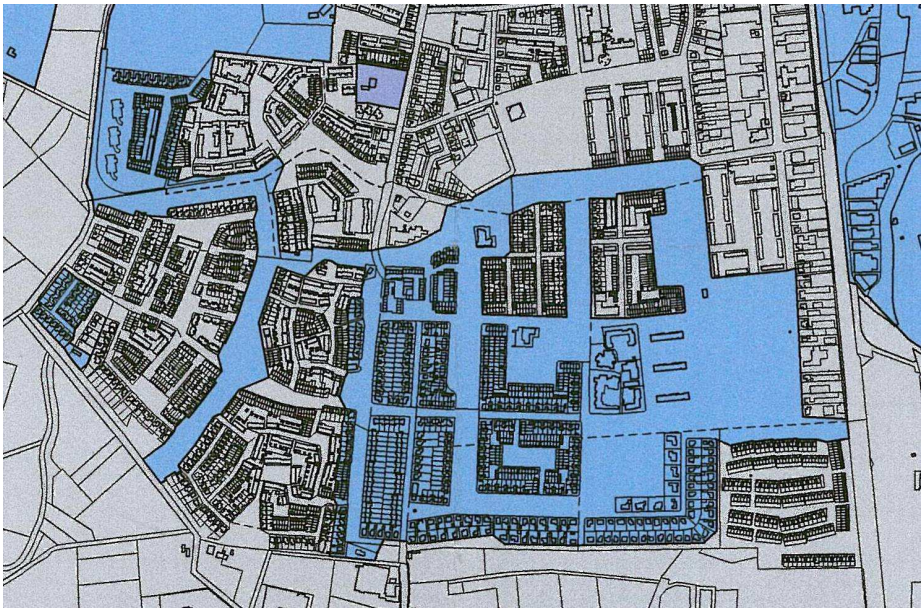
Het groen van het natuurpark heeft in het kader van dit bestemmingsplan extra bescherming in de vorm van de bestemming: Park. Binnen deze bestemming wordt nieuwe bebouwing uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

1 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Vught

2 landgoederen en buitenplaatsen

3 natuurpark De Kwebben



1

4.7 Welstand middels omgevingscriteria.

De Baarzen/Vughtse Hoeven is vanuit de nieuwe Welstandsnota bezien in zones met verschillende omgevingskenmerken te onderscheiden.

2

4.7.1 Bedrijventerrein Kempenlandstraat.

De bedrijven aan de Kempenlandstraat zijn een uitloper van het bedrijventerrein Industrieweg. Net als de bedrijven aan de Industrieweg en Baarzenstraat hebben de bedrijven aan de Kempenlandstraat een grote diversiteit aan verschijningsvorm en omvang. Hierdoor is er een onsamenhangend straatbeeld ontstaan.

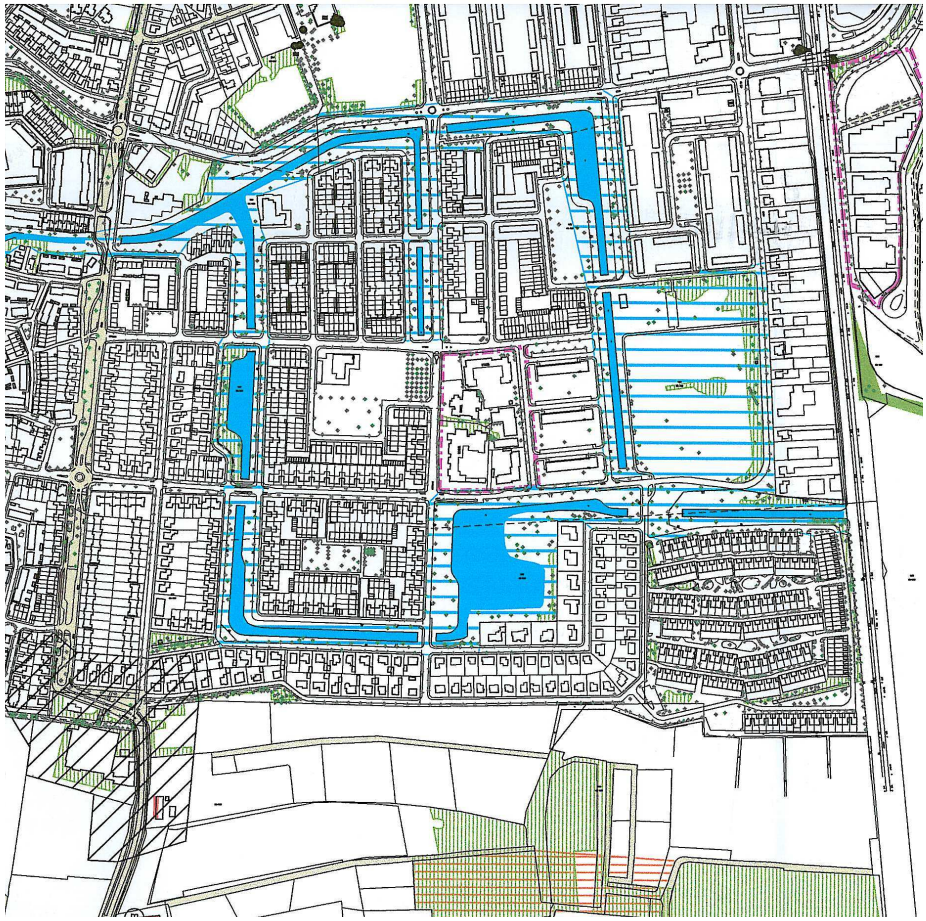
4.7.2 De Baarzen.

De Baarzen is een woonwijk uit de jaren ’70 van de vorige eeuw. Deze woonwijk wordt gekenmerkt door een rasterverkaveling. De bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met een kap. Een uitzondering zijn de woningen in Klein Brabant en de flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat.

1 welstandniveaus

2 bedrijventerrein Kempenlandstraat

1



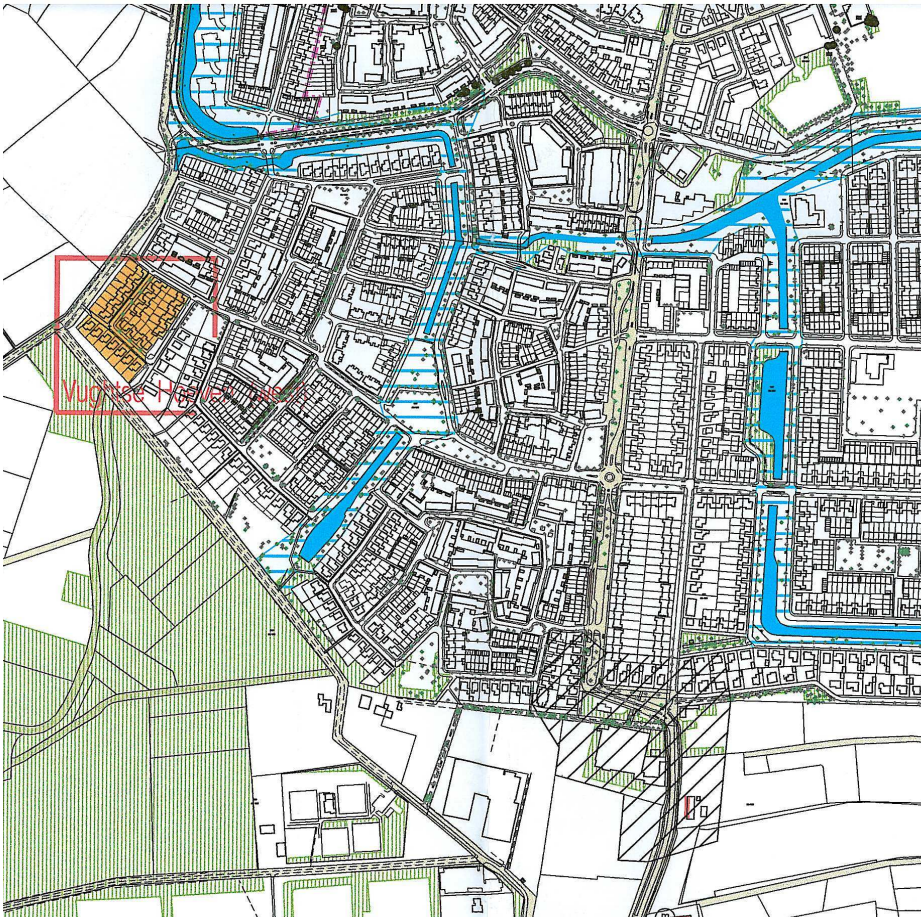
1 **gebiedskwaliteiten**

De Baarzen

De verkaveling in Klein Brabant valt op door de gebogen vorm, waarbij de tuinen van de woningen op het zuiden zijn georiënteerd. Hierdoor is sprake van een voorkant-achterkant situatie met afschermend groen.

De flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat vallen op door hun verschijningsvorm en hoogte. Deze flats vormen samen met de voorzieningen aan de Rouppe van der Voortlaan het hart van de wijk de Baarzen.

De kwaliteit van De Baarzen wordt met name bepaald door de aanwezige groenstructuur, waar water en groen in grote mate gecombineerd worden. Het natuurpark De Kwebben neemt hier een belangrijke plaats in.



1

4.7.3 Vughtse Hoeven.

De wijk Vughtse Hoeven is een wijk uit de jaren ’80 van de vorige eeuw. Het grote verschil met De Baarzen is de speelse opzet van de wijk. Daarbij worden de diverse woonblokken van elkaar gescheiden door groene zones in combinatie met water. Ieder woonblok heeft een grote diversiteit aan woningen (geschakeld, halfvrijstaand en vrijstaande woningen). Deze woningen zijn overwegend in twee bouwlagen met kap gebouwd. Incidenteel wordt deze verschijningsvorm doorbroken met een appartementencomplex.

Een klein deel van Vughtse Hoeven is aangemerkt als een complex van bebouwing waarvan de eenheid en het tijdsbeeld bewaard dienen te blijven. Dit betreft de bebouwing aan de Haagwinde en de Koningsvaren.

1 gebiedskwaliteiten Vughtse Hoeve

1

De waardering is vooral gebaseerd op de jaren ’30 (van de vorige eeuw) interpretatie.

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

2

Door de aanwezigheid van gave en voor hun tijd representatieve woningbouwvoorbeelden in combinatie met de aanwezige groen- en de laanbeplanting, bestaat alle reden om het straatbeeld intact te houden. Dit geldt ook voor het natuurpark De Kwebben.

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

1 bebouwing

De Baarzen

2 bebouwing

Vughtse Hoeve

1

2

3

4

5

6

7

8

9

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven geldende bestemmingsplannen zijn deels gedateerd. Het plan De Baarzen/Vughtse Hoeven 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.

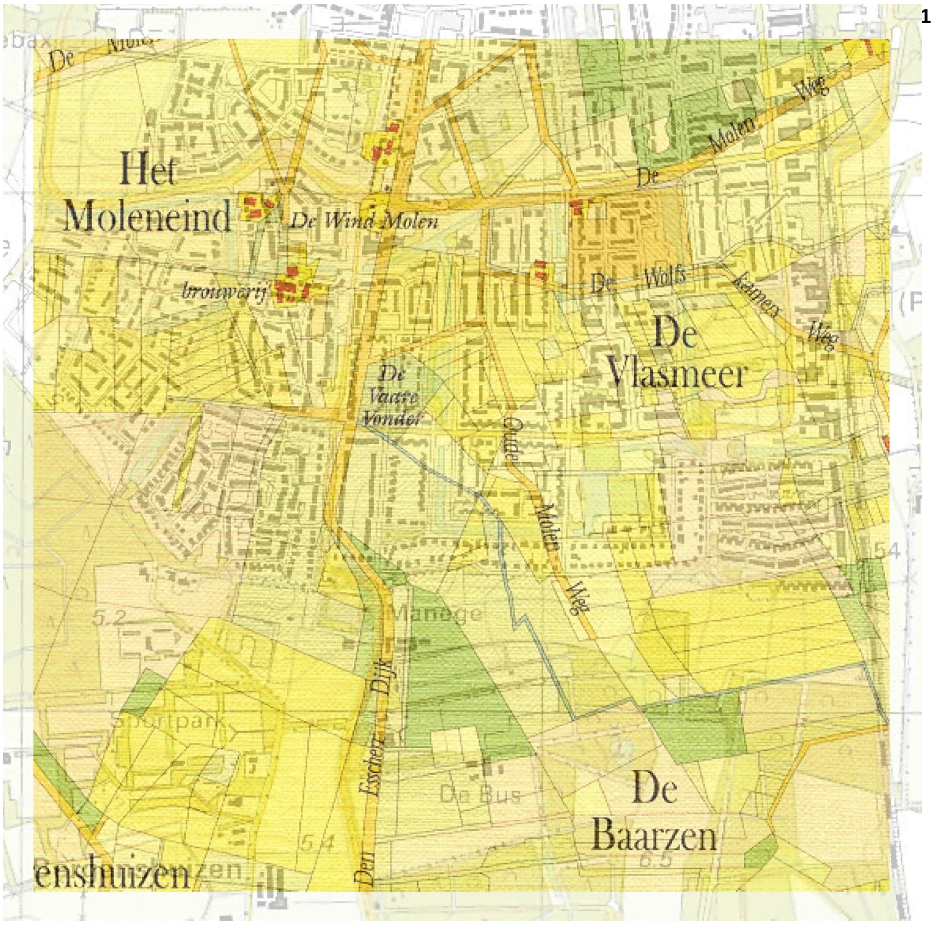
1 woningbouw De Baarzen
2 idem
3 idem
4 woningbouw Vughtse Hoeve
5 idem
6 idem
7 bedrijventerrein Kempenlandstraat
8 idem
9 waardevolle bomen

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.

Voor het bedrijventerrein Kempenlandstraat is het omgekeerde aan de orde. Hier is het huidige gebruik niet meer in overeenstemming met de planregels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Door de jaren heen heeft zich hier een grote diversiteit aan bedrijven en functies ontwikkeld. Een aantal bedrijfsruimten is opgesplitst ten behoeve van de huisvesting van kleinschalige bedrijfjes, zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen. In tegenstelling tot het meer noordelijk gelegen bedrijventerrein Industrieweg-Baarzenstraat zijn er weinig zaken aanwezig die niets met bedrijvigheid te maken hebben (bijv kantoren, praktijken en sportscholen). Deze ontwikkelingen zijn ook niet wenselijk.

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven aan bod komen.

5 Huidige situatie



1

5.1 Stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige uitleg van het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest, met op enkele plaatsen natte plekken. De voornaamste wegen waren de Den Esschen Dijk, de Wolfskamersweg en de Oude Molen Weg.

Het enige wat verder nog aan de historische situatie refereert is het natte natuurpark De Kwebben.

1 cultuurhistorische kaart op topkaart (bron: J. Wagenaars)

1

2

3

1 cultuurhistorische waardenkaart

2 idem

3 historische atlas

De wegen volgen voor het merendeel de tracés van oude wegen, maar worden onderbroken door het spoor. Het natuurpark De kwebben is in zijn huidige omvang bewaard gebleven en als zodanig nog herkenbaar. Rijks- en/of gemeentelijke monumenten komen niet voor.

De bebouwing is in de loop van de jaren ‘70 (De Baarzen) en ’80 (Vughtse Hoeven) van de vorige eeuw ontstaan. Het betreft hier complexgewijze woningbouw ten behoeve van de opvang van de woningbehoefte in de regio ’s-Hertogenbosch. Het betreft een gedifferentieerd aanbod van geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De karakteristiek van de wijk wordt enerzijds bepaald door het strakke rasterpatroon (De Baarzen) en anderzijds door de speelse opzet van de Vughtse Hoeven.

De buurt De Baarzen is daarbij een duidelijk voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren ‘70 van de vorige eeuw. Vughtse Hoeven is daarentegen een voorbeeld uit de jaren ‘80 van die eeuw.

Aandachtspunt bij deze complexgewijze woningbouw is de plaatsing van schuurtjes op het perceel. In veel gevallen zijn er op de achterpercelen diverse kleine bouwwerken, veelal aansluitend aan de woning, gerealiseerd.

Als gevolg van de gekozen verkaveling, zowel in De Baarzen als de Vughtse Hoeven, zijn er op een groot aantal plaatsen binnenterreinen gecreëerd. Deze binnenterreinen zijn meestal in gebruik voor parkeren of er zijn garageboxen gerealiseerd. In het kader van deze bestemmingsplanactualisering zal nadrukkelijk aandacht nodig zijn voor de beheersbaarheid van die locaties tussen de woonbebouwing. Uit oogpunt van bescherming van de woonomgeving is vaak een toegesneden bestemming, in de vorm van garageboxen, de beste garantie, naast een goede (her)inrichting.

1

Het betreft hier een dermate complexgewijze uitbreiding van Vught dat alle bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan bood benut zijn. Er zijn dus geen vigerende bouwtitels meer aanwezig die in dit bestemmingsplan overgenomen zouden moeten worden.

2

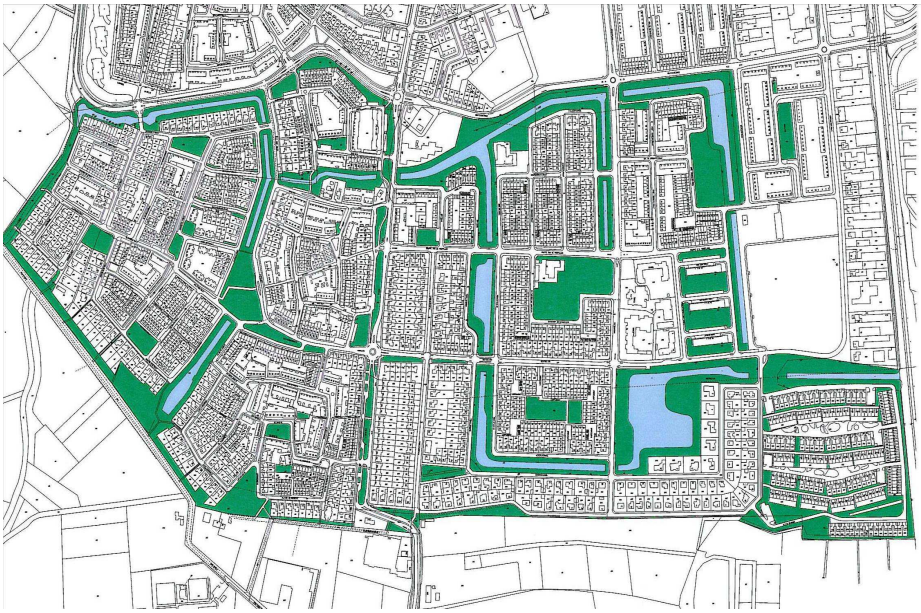
Het toevoegen van een nieuwe afzonderlijke woning op het bouwperceel is uitsluitend onder strikte voorwaarden mogelijk. Hiervoor is afzonderlijk beleid door de gemeenteraad opgesteld.

Binnen De Baarzen/Vughtse Hoeven doen zich geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voor.

1 structuur
De Baarzen/Vughtse Hoeven

2 woningcomplexen

1



2

3

1 groenstructuur en eindbeeld

2 groenvoorziening

3 groen en water

5.2 Groenstructuur.

De groenstructuur is een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Het groen is in grote hoeveelheid aanwezig binnen de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven. Het maakt een belangrijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daarbij zorgt de groenstructuur voor de opdeling van de wijk in afzonderlijke compartimenten met ieder hun eigen bebouwingsstructuur.

De verschijningsvorm van het groen wordt daarbij versterkt door de vele waterpartijen die hiervan onderdeel uitmaken. Deze waterpartijen in combinatie met het groen zorgen ervoor dat de wijk “allure” heeft.

1

Een bijzonder plek in de groenstructuur wordt ingenomen door het natuurpark De Kwebben. Het natte karakter van dit gebied geeft het de uitstraling van een natuurgebied. De aanwezige natuurwaarden dienen dan ook beschermd te worden door middel van de bestemming park.

2

Ten zuiden van het plangebied is het buitengebied van de gemeente Vught gelegen. Door de aansluitende ligging is het buitengebied hier uitermate geschikt als uitloopmogelijkheid voor De Baarzen/Vughtse Hoeven.

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven volgt de stedenbouwkundige structuur.

Aan de zuidzijde van Vught is de Esscheweg benoemd tot dorpsentree. Dit vergt een bijzondere behandeling als oriëntatiepunt. Beplanting zal daarvan onderdeel uitmaken.

1 visie groen-ontwikkelingsplan

2 idem

1

3

4

1 **groenvoorziening**

2 **idem**

3 **watersingel**

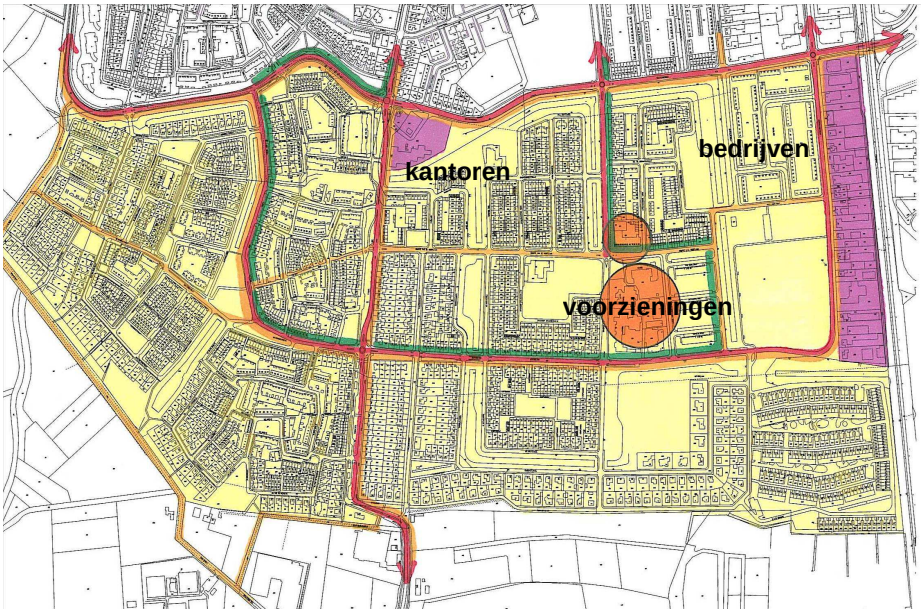
4 **natuurpark**

De Kwebben

Naast dit karakteristieke groen beschikt de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven over gebruiksgroen in de vorm van speelplaatsen en informele speelruimte. Deze maken integraal onderdeel uit van de bestaande groenstructuur.

De wijk beschikt aan de zuidzijde van het plangebied over natuurlijk groen. Het betreft hier het aangrenzende buitengebied met een aantal bos- c.q. natuurgebieden. Ecologische structuren die een specifieke beschrijving of planologische bescherming behoeven komen niet binnen het plangebied voor.

Binnen De Baarzen/Vughtse Hoeven is 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.



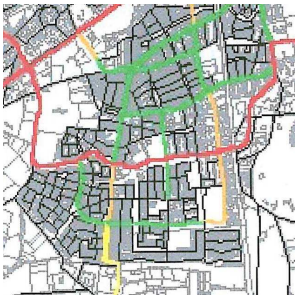
5.3 Verkeers- en vervoerstructuur.

De buurt De Baarzen/Vughtse Hoeven wordt aan de noordzijde begrensd door de Vijverbosweg en de Wolfskamerweg. Deze wegen zijn een belangrijke verkeersader in de ontsluitingsstructuur van de gemeente Vught. Door de Vijverbosweg en Wolfskamerweg worden de wijken Vijverhof, Molenstraat, De Baarzen en Vughtse Hoeven aangesloten op de regionale en nationale infrastructuur.

De wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven wordt verder ontsloten door Den Dries, Esscheweg, Brabantlaan en Kempenlandstraat. De Den Dries, Biezenwei, Mastdammenhoeve, Hertoglaan en Kempenlandstraat vormen een ring door de wijk van waaruit het aansluitende woon- c.q. verblijfsgebied ontsloten wordt. De Esscheweg splitst de wijk daarbij in tweeën en vormt de verbinding met het aangrenzende buitengebied en het sportcomplex Bergenhuizen.

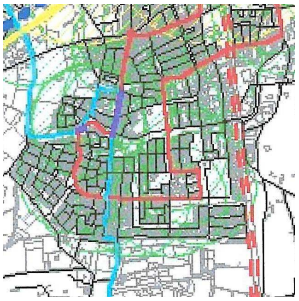
1 verkeersstructuur en schoolroutes
- autoroute
- langzaam verkeer
- busroute
- trein
- woongebied

1



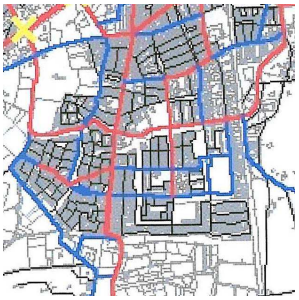
De fietsroutes door het plangebied volgen grotendeels de ontsluitingsstructuur van het gemotoriseerd verkeer. Dit is hoofdzakelijk gebeurd in de vorm van fietssuggestiestroken langs deze wegen. Verder loopt er een dwarsverbinding van oost naar west door het plangebied. Deze dwarsverbinding volgt de Klaproosstraat, de Biezendam en de Rouppe van der Voortlaan.

2



Ook voor deze buurt geldt dat ze wordt geconfronteerd met toegenomen autobezit. Daarbij neemt de parkeerdruk zienderogen toe. Op dit moment is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Plaatselijk is dit op te lossen door de openbare ruimte opnieuw in te richten waarbij extra parkeerplaatsen gecreëerd worden.

3



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 heeft reeds plaatsgevonden. Het bijbehorende kaartje geeft een overzicht van het voorgenomen beleid. Daarop is tevens duidelijk dat er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. De hoofdontsluiting via de Den Dries, Biezenwei, de Mastdammenhoeve, de Hertoglaan en de Kempenlandstraat ondervangt de behoefte aan een sluiproute door het gebied De Baarzen/Vughtse Hoeven.

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

Openbaar vervoer is aanwezig in de vorm van enkele busroutes. Deze volgen grotendeels de hiervoor genoemde hoofdontsluiting, met uitzondering van de Kempenlandstraat. De route loopt hier langs de voorzieningen aan de Rouppe van de Voortlaan.

Het NS station is op grotere afstand gelegen. Deze is echter nog goed bereikbaar door de directe fietsverbinding via de Esscheweg/straat.

Het (vastgestelde) verkeers- en vervoersplan Vught geeft verder aan dat één aandachtspunt in het kader van de verkeersongevallen concentraties (V.O.C.) aanwezig is: kruispunt Den Dries/Vijverbosweg

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

1

2

5.4 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Het plangebied kent geen mogelijkheden voor nieuwbouw op grotere open plekken. Ook zijn er geen bouwtitels aanwezig als gevolg van de wijze van bestemmingsregelingen in het verleden (doorlopende stroken). De bebouwingsstructuur is dermate intensief dat alle bouwmogelijkheden benut zijn. Wel zijn recent de flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat gerenoveerd en uitgebreid met een servicepunt en nieuwe appartementen. Het renovatie- en uitbreidingsplan is als bestaand beleid in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor het “scholeneiland” aan de Rouppe van der Voortlaan wordt als gevolg van leegstand de gebruiks- en bouwmogelijkheden herzien. Het is hier op termijn de bedoeling om maatschappelijke voorzieningen in combinatie met wonen mogelijk te maken door middel van een gemengde bestemming. In dat kader worden in dit bestemmingsplan verruimde gebruiks- en bouwmogelijkheden geboden qua hoogte en bouwvlak. Dit is echter wel begrensd tot een maximum.

Voorts 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 stedebouwkundige opzet van de buurt geen wijzigingen voorzien. Waar die op enig moment wel actueel worden zal een wijzigingsplan/herzieningsplan nodig zijn.

1 nieuwe situatie flats Van Sasse van Ysseltstraat

2 flats Sasse van Ysseltstraat

Gelet op het woningbouwprogramma van de gemeente Vught vervult de buurt De Baarzen/Vughtse Hoeven 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.

Een apart plandeel is in gebruik voor bestaande bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid dient net zoals woonbebouwing gehandhaafd te blijven. Verdere dynamiek in deze is overigens wel voorzien omdat bedrijfsvoering, productieprocessen en milieuvoorzieningen regelmatig aan verandering onderhevig zijn. Voor het ongedaan maken van nadelige omgevingsbeïnvloeding biedt het bestemmingsplan alle ruimte.

Behoud van bedrijvigheid is een doelstelling van de gemeente, die streeft naar een gedifferentieerde opbouw van de buurt waar wonen, werken en ontspanning samen mogelijk moeten zijn. De omgeving van de Kempenlandstraat heeft, als een van de weinige plekken in de gemeente bovendien een uitgesproken strategische functie, door het ontbreken van alternatieven waar zich op wat grotere schaal bedrijven kunnen vestigen.

5.5 Bedrijvenstructuur.

Ontwikkelingen in de periode 1971-2007, dus vanaf de goedkeuring van het globaal bestemmingsplan “De Baarzen 1970” tot heden zijn divers geweest. Er is sprake van een grote diversiteit aan bedrijvigheid. De zich voorgedane spontane ontwikkelingen rond gebruik en verkaveling (bedrijfsverzamelgebouwen en afsplitsing van eigendommen) op dit bedrijventerrein geven een perfect beeld van wat zich rond de veranderde bedrijvigheid en werkgelegenheid in Vught voordoet. Op de inventarisatiekaart (als losse bijlage toegevoegd) zijn de huidige bedrijven geïnventariseerd en als bestaande situatie aangemerkt c.q. be-

stemd. Voor de toekomst worden strijdige bedrijfsactiviteiten niet wenselijk geacht.

1

De oorspronkelijke intentie, een goede verhouding te scheppen tussen industriële bedrijvigheid (inclusief categorie 3), ambacht en diensten blijkt hierdoor achterhaald te zijn. In Nederland verdwijnt de traditionele productiegerichte bedrijvigheid. Dit wordt bevestigd door de analyses uit de financiële branche. De ontwikkelingen in de gemeente Vught onttrekken zich daar niet aan.

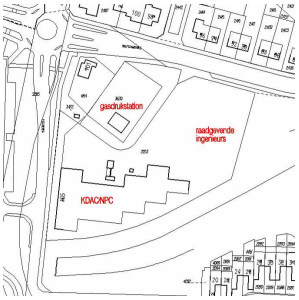
Ondertussen heeft zich een meer duurzame vorm van werkgelegenheid op het bedrijventerrein ontwikkeld. Kleinschalige vormen van dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoorachtige activiteiten en op maatschappelijk gebied gerichte (commerciële) diensten en bijbehorende detailhandel manifesteren zich hier aan de Kempenlandstraat. De aanwezige bedrijfswoningen behoren voor het merendeel nog bij het achter gelegen bedrijf.

Naar de mening van de gemeente dient het beleid zich dan ook te richten op het beheer van de huidige situatie. Accenten daarbij zijn: respecteren van, op basis van het oude bestemmingsplan, geclaimde milieuruimte en flexibiliteit aangaande verdere ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Toegevoegd worden de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik, door een hoger bebouwingspercentage en grotere bouwhoogte.

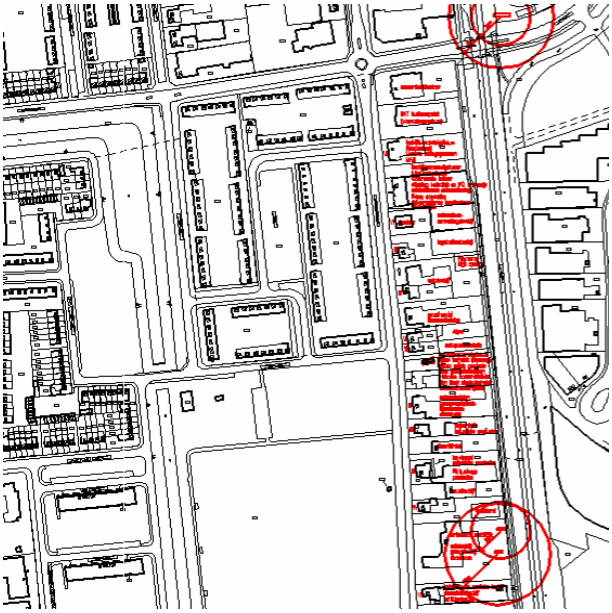
Gezien de aanwezigheid van de soort bedrijven die vergelijkbaar zijn met de bedrijven aan de Industrieweg is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze is vastgesteld voor het bedrijventerrein Industrieweg. Er mogen zich dus categorie 3.1 bedrijven vestigen, met een maximale indicatieve afstand van 50 meter. Belangrijk aandachtspunt is daarbij de afstemming op de aan de overzijde van de weg gelegen woningen.

1 **bedrijven hoek Vijverbosweg/ Wolfskamerweg**

1



2



5.6 Milieumogelijkheden thans aan de monitor.

Om inzicht te krijgen en te behouden in de milieueffecten is de thans actuele situatie in gebruik en milieuvergunningen op bijgaande afbeelding weergegeven. In het kader van het bestemmingsplan is deze kaart op schaal 1:1000 beschikbaar en raadpleegbaar als bijlage bij het bestemmingsplan. Deze kaart is van belang voor de vastlegging van de bestaande bedrijven op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Door zorgvuldig (digitaal) beheer van deze kaart is derhalve steeds inzicht in ontwikkelingen van recente datum.

1 aanwezige bedrijven met bijbehorende hinderzone (deze kaart is als losse bijlage, Schaal 1:1000, bijgevoegd

2 idem

De milieuwetgeving is verder continue in beweging. Aanleiding daartoe is de bestuurlijke opvatting dat zelden nog het omgevingseffect op derden afgewenteld kan worden. Met andere woorden: beperk de effecten tot de grens van het eigendom. Ruimtelijk relevant is derhalve, naast specifieke milieueisen, dat bouwkundig de isolatie van (bestaande) gebouwen verbeterd wordt en dat op de erfscheiding voorzieningen gebouwd kunnen worden (bijvoorbeeld een scherm of muur). Er is alle aanleiding om ervoor te zorgen dat sterke verschillen in milieucategorie toch naast elkaar mogelijk zijn in dit bestemmingsplangebied.

1

5.7 Voorzieningenstructuur.

De wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven zoals binnen dit plan gevangen omvat 2450 woningen met daarin circa 6350 bewoners. Met een woningbezetting van 2,6 is het één van meer dicht bevolkte buurten van Vught. De omvang en ligging van de buurt is zodanig dat een eigen voorzieningenpakket haalbaar is. Vooral voor commerciële voorzieningen geldt een ondergrens van 5000 à 6000 inwoners. Dit verklaart dan ook de aanwezigheid van het buurtwinkelcentrum met supermarkt. Daarnaast zullen de inwoners van deze wijk aangewezen zijn op de voorzieningen aan het Moleneindplein en in het centrum van Vught of 's-Hertogenbosch.

1 voorzieningen

Solitaire winkelvoorzieningen zijn verder niet aanwezig in deze woonwijk.

1

2

3

4

In het plangebied van de De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn verder de volgende functies/voorzieningen gelegen:

- drie scholen;
- een multifunctioneel centrum met daarin diverse maatschappelijke functies en diensten;
- begeleid wonen voor (geestelijk) gehandicapten;
- ontmoetingsruimte bij de flats aan de Sasse van Ysselstraat.

Deze functies en voorzieningen zijn centraal gelegen in de buurt De Baarzen aan de Rouppe van der Voortlaan. Deze vormen samen met de winkelvoorzieningen aan de overzijde van de Rouppe van der Voortlaan het voorzieningenaanbod in deze wijk.

Door het specifieke draagvlak en het karakter van de functies/voorzieningen in De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn ze tevens conjunctuur- en trendgevoelig. De minder voorspelbare ontwikkelingen daarbij 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.

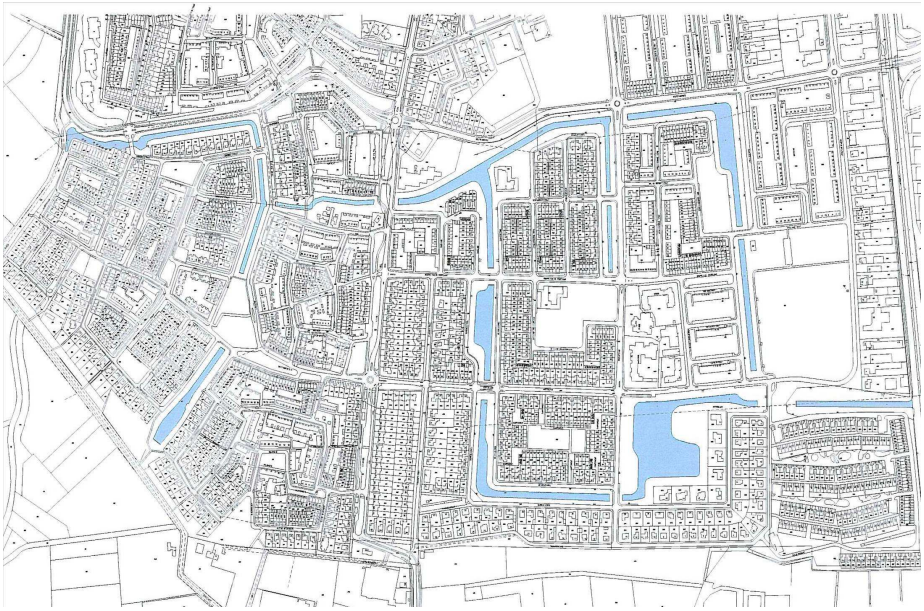
Net buiten het plangebied, aan de zuidzijde ligt het sportcomplex Bergenhuizen. Het betreft hier een concentratie van sportvoorzieningen.

1 **regeling maatschappelijke doelinden in bp**

2 **scholen**

3 **begeleid wonen**

4 **multifunctioneel centrum**



1

5.8 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.

2

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.

5.9 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 uitgangpunten 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 kaartje water in de buurt

2 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.

5.10 Waterschap De Dommel.

Het beleid voor de komende jaren van het waterschap is vastgelegd in het Ontwerp waterbeheerplan 2010-1015(WBP-III). Dit plan beschrijft de invulling van het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel.

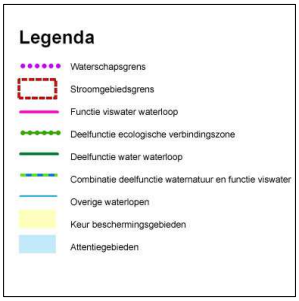
De voornaamste kerntaken binnen het waterbeheer zijn het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Door het stellen van voorschriften in de Keur en in beleidsregels reguleert het waterschap mogelijke inbreuken van derden op het waterbeheer.

5.11 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.

1



2

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. Binnen het plangebied is het natuurpark “De Kwebben” aangemerkt als keurbeschermingsgebied. Binnen dit gebied mogen geen activiteiten plaatsvinden die de hydrologische situatie verslechteren. Ingrepen zijn slechts met keurvergunning toegestaan. 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 antiverdrogingsbeleid 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.

1 **uitsnede keurkaart**

2 **legenda**

1

2

1 dubbele putdeksel gescheiden stelsel

2 idem

5.12 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.

Het hemelwaterstelsel in het gebied De Baarzen en in een deel van het gebied Vughtse Hoeven is uitgevoerd als een zogenaamd “open drainageriool”. In periode met een hoge grondwaterstand draineert en transporteert het riool grondwater en ingezameld regenwater uit het gebied. In tijden met een lage grondwaterstand infiltreert het ingezamelde hemelwater in de bodem en vindt transport van het overtollig regenwater plaats.

5.13 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 een groot aantal waterpartijen aanwezig, die samen met het aangrenzende groen de groenstructuur van de wijk bepalen. Het zijn overwegende watersingels, noodzakelijke voor het waterbeheer in deze wijk. Deze watersingels hebben als functie het inzamelen en bergen van hemel- en drainage

1

water, afkomstig uit de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven. Door de onderlinge verbindingen met singels buiten het plangebied wateren deze af in zuid-oostelijke richting naar de Essche Stroom.

Grondwater:
Het grondwater bevindt zich binnen het plangebied op een niveau van ca. 1,30 meter beneden het maaiveld. Zoals eerder aangegeven wordt in het plangebied de grondwaterstand via een drainagesysteem gereguleerd.

Riolering:
In het plangebied is niet langer meer sprake van een verbeterd gescheiden rioolstelsel maar van een gescheiden rioolstelsel. Hierbij de opmerking dat het hemelwaterstelsel uitgevoerd is als een gecombineerd drainageriool, ofwel drainage is aangebracht. Regenwaterafvoer van het plangebied geschiedt op de aanwezige waterpartijen. Vandaar vindt afvoer plaats in de richting van de Essche Stroom.

1 **watersingel Brabantlaan/Hertoglaan**

Voor wat betreft de vuilwaterriolering bevindt zich in Molenakker een rioolgemaal ten behoeve van het vuilwatertransport van de onderbemalingsgebieden De Baarzen en Vughtse Hoeven. Vuilwatertransport vindt plaats in noordelijke richting.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:
Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De aanwezige waterpartijen in het plangebied staan onderling met elkaar in verbinding. Zij vormen een watersysteem op zich binnen deze wijk en wateren af op het aangrenzende buitengebied.

5.14 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.

Het oppervlaktewaterpeil van de waterpartijen in het plangebied worden bemalen door het waterschap op een constant peil van 3,40 m +NAP. Externe omstandigheden kunnen vanzelfsprekend enige fluctuatie veroorzaken, maar hebben in het verleden niet of nauwelijks geleid tot wateroverlast.

In de toekomst zal gekeken worden naar een andere, meer duurzame manier van omgaan met dit water, bijvoorbeeld door het zoveel mogelijk te infiltreren in het plangebied. In samenhang hiermee zal gekeken worden naar de inrichting van de oevers van de singels (waar wel het stedelijk karakter prevaleert). 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. Dit gebeurt al op diverse plaatsen in Vught, zoals in dit plangebied. 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

2

5.15 Verbetering waterhuishouding.
Gelet op de beschreven situatie is dit aspect niet actueel.

5.16 Wet geluidhinder.
In het kader van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen voor de Vijverbosweg, Wolfskamerweg, Esscheweg 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 6 wijzigingslocaties binnen het bestemmingsplangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Het adviesbureau heeft op 13 oktober 2008 rapport uitgebracht, rapportnummer 20081141-04, werkprocesnummer W08-18344. In deze paragraaf vindt u informatie over de conclusies van dit onderzoek.

1 wegverkeerslawaai Vijverbosweg/ Wolfskamerweg

2 railverkeerslawaai spoorlijn

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.

5.16.1 Onderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting door wegverkeer.

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

- de Wolfskamerweg (west en oost);
- de Vijverbosweg.

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 zijn alleen de Vijverbosweg en de Wolfskamerweg als een verkeersader ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven aan te merken. 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.

5.16.2 Onderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting door railverkeer.

Voor het akoestisch onderzoek betreffende de geluidsbelasting door railverkeer is het volgende traject onderzocht:

- traject 770 (Vught-Boxtel).

Het onderzoek heeft plaatsgevonden om aan te tonen, dat de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen/bouwmogelijkheden kan voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer.

5.16.3 Geluidbelasting bestaande woningen ten gevolge van wegverkeers c.q. railverkeerslawaai.

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). 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.

Voor het railverkeerslawaai zijn diverse saneringsprogramma's opgesteld. Op dit moment maken daarvoor woningen in de buurt De Baarzen, gezien de afstand, geen deel van uit.

5.16.4 Conclusies van het akoestisch onderzoek.

Volgens het onderzoek wordt ter plaatse van 1 wijzigingslocatie een geluidsbelasting ondervonden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal toegestane geluidsbelasting van 63 dB. Voor deze locatie is vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Het betreft de volgende locatie:

Kantoor → Wonen

- een deel van perceel Esscheweg 105 (boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wolfskamerweg); indien op dit deel van het perceel gebouwen worden gerealiseerd, is aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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.

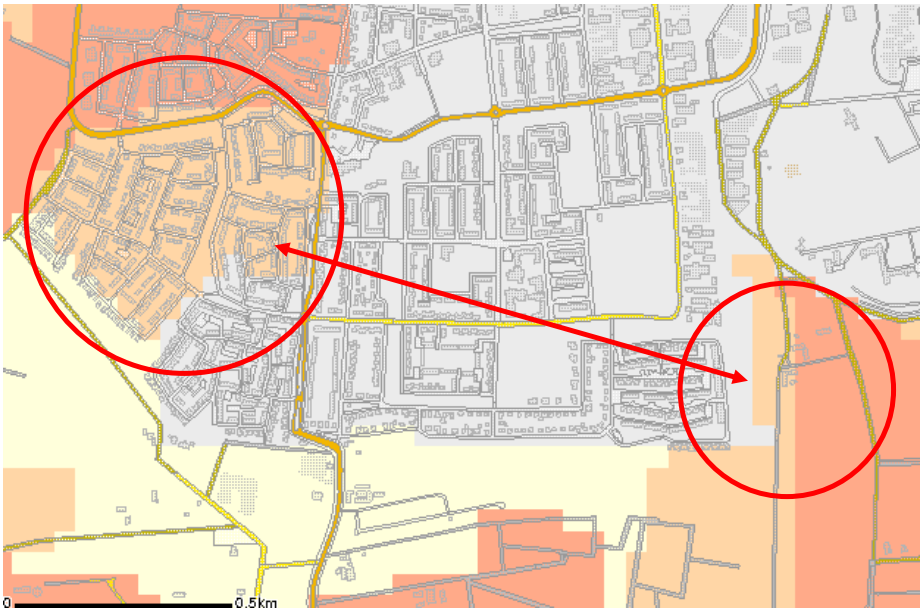
Volgens het onderzoek wordt ter plaatse van de overige 6 locaties een geluidsbelasting ondervonden die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
Het betreft de volgende locaties:

Maatschappelijk → Wonen

- Brabantlaan 73 Stichting Regionaal openbaar onderwijs Maas en Meierij.
- Brabantlaan 75 Stichting Samenwerkingsverband weer samen naar school Vught e.o.
- Rouppe van der Voortlaan 1 Stichting Katholiek basisonderwijs.
- Sasse van IJsseltstraat 2 NV Accomplu.
- Sasse van IJsseltstraat 6-10/Hertoglaan 2-4 Woningstichting Ons Bezit.

Kantoor → Wonen

- een deel van perceel Esscheweg 105 (onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Vijverbosweg).



1

5.17 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. De Baarzen/Vughtse Hoeven is gelet op de bebouwingsdichtheid grotendeels niet gekarteerd. Gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde van een deel van Vughtse Hoeven en aansluitend aan De Baarzen geldt deze verwachtingswaarde waarschijnlijk voor het gehele plangebied. De bestaande bebouwingsgrens met het buitengebied vormt hierbij een duidelijk grens. Ten zuiden hiervan 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.

Op dit moment is archeologie niet aan de orde omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn voorzien.

1

5.18 Bodemonderzoek.

Voor de locaties, waarop door middel van wijzigingsbevoegdheid woningbouw kan worden gerealiseerd, wordt het bodemonderzoek uitgesteld tot het moment van de concrete aanvraag voor een beoogde ontwikkeling. Dit als voorwaarde opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid.

5.19 Luchtkwaliteit.

5.19.1 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 6 wijzigingslocaties binnen het bestemmingsplangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven.

1 zorg over de luchtkwaliteit

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 20081141-03, werkprocesnummer W0-18344. In deze paragraaf vindt u informatie over de conclusies van dit onderzoek.

5.19.2 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.

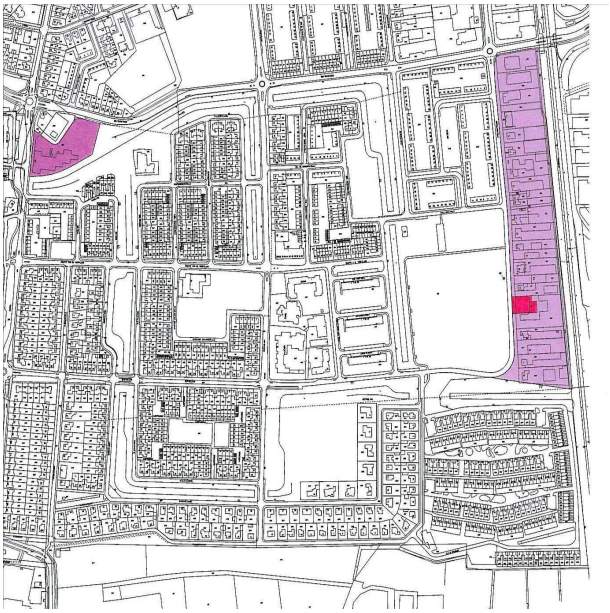
Uit het onderzoek blijkt dat:

- in de beschouwde jaren 2008, 2010 en 2018 ten gevolge van het reguliere verkeer en ter plaatse van de wijzigingslocaties geen overschrijdingen van plandrempelwaarden of grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden berekend;
- 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 2600 woningen.

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

2



5.20 Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

In het plangebied is alle bedrijvigheid geconcentreerd aan de Kempenlandstraat en op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg. Voor de concentratie van de bedrijvigheid aan de Kempenlandstraat en op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg moet bij nadere analyse een tweedeling worden gemaakt. Op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg zijn uitsluitend kantoren gesitueerd. Deze kantoren vormen de noodzakelijke buffer tussen de aanwezige nutsvoorzieningen en de aangrenzende woonomgeving.

1 luchtfoto bedrijventerrein Kempenlandstraat

3 bedrijvigheid in het plangebied (tweeledig)

De bedrijven aan de Kempenlandstraat zijn vergelijkbaar met de bedrijven aan de Industrieweg. Het betreft de meer zwaardere categorie bedrijven. Wat daarbij opvalt is dat een grote differentiatie aan type bedrijven voorkomt. Een deel daarvan is bijeen gebracht in bedrijfsverzamelgebouwen.

De tweedeling is terug te vinden in de regeling voor de bestemming. De kantoren op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg zijn bestemd als kantoren, uitsluitend bedoeld voor de vestiging van kantoren ter plaatse.

De bedrijven aan de Kempenlandstraat zijn bestemd als bedrijventerrein. Deze specifieke bestemming is bedoeld voor een typisch bedrijventerrein, zoals aan de Kempenlandstraat. Op dit bedrijventerrein zijn bestaande bedrijven en bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de bijgevoegde lijst van bedrijfstypen toegestaan. Hiermee vergelijkbare bedrijven zijn eveneens via ontheffing toegestaan.

Voor de toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij het noordelijk gelegen bedrijventerrein Industrieweg. Hier wordt in een grotere niet hinderlijke bouwhoogte en bebouwingspercentage voorzien, in het kader van intensief ruimtegebruik. Uitgezonderd aan de straatzijde waar woningbouw aan de bestemming grenst.

De op dit moment formeel strijdige functies met het oude bestemmingsplan zijn aanleiding geweest tot aanpassing. Het beleid blijft er op gericht, voor zover bestaand, de voorraad specifiek bedrijventerrein op peil te houden. Bij beëindiging van die activiteiten mag zich een soortgelijke activiteit opnieuw vestigen, rekening houdend met geactualiseerde milieueisen.

Aan de Kempenlandstraat is ook nog een benzinestation (met LPG) gelegen. Hiervoor is een toegesneden bestemmingsregeling opgenomen.

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als centrumvoorziening, nutsvoorzieningen en maatschappelijk, met:

- categorie 2:
  winkels, snackbars, fysiotherapiepraktijk, scholen, en gasdrukregeling.

1

5.21 Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

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 spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven grenst aan het plangebied. De bestemming railverkeer wordt niet opgenomen in dit plan maar in het plan: Voorburg e.o. Dit houdt desondanks in dat de elementen railverkeerslawaai en vervoer gevaarlijke stoffen qua zonering en wettelijke regeling relevant zijn voor De Baarzen/Vughtse Hoeven.

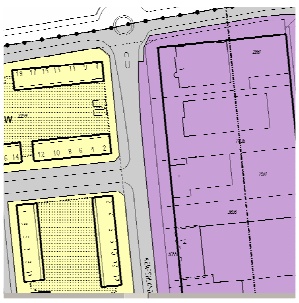
Door de Nederlandse Spoorwegen wordt verwezen naar de Spoorwegwetgeving. Dit houdt het volgende in:

- 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;

1 spoorlijn

- 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 2e en 3e 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.

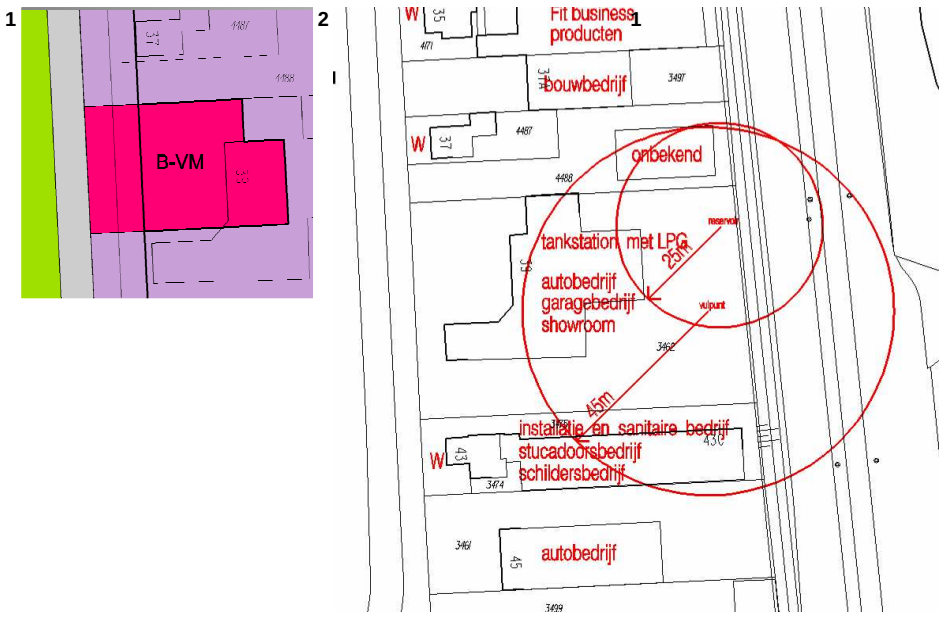


1 **plankaartuitsnede externe veiligheid spoor**

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 berekeningen externe veiligheid bestemmingsplan De Baarzen – Vughtse Hoeven te Vught”, d.d. 23 oktober 2008, rapportnummer 20081141-05, werkprocesnummer W08-18344. Het onderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico bij transport gevaarlijke stoffen wordt geen overschrijding van de 10^{-6} contour berekend. Het plaatsgebonden vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

Met betrekking tot het groepsrisico worden er geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde berekend. Wel worden er veel slachtoffers berekend omdat het vervoer in de bonte trein combinaties doorgerekend is waar het maatgevende scenario een BLEVE betreft (combinatie van brandbare gassen A en brandbare vloeistof). Doordat er geen vervoer van brandbaar gas A meer plaats vindt neemt het groepsrisico af. Ook de normwaarde blijft ver onder de oriëntatiewaarde.



Voor het traject 's-Hertogenbosch-Eindhoven blijft gelden dat het vervoer met bloktreinen zal plaatsvinden omdat er ook in de prognosecijfers van 2007 vanuit wordt gegaan dat er alleen vervoer van B2 stoffen plaats zal vinden. Langs dit traject is, mits goed onderbouwd, uitbreiding mogelijk.

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 **benzinestation met LPG**

2 **LPG zonering**

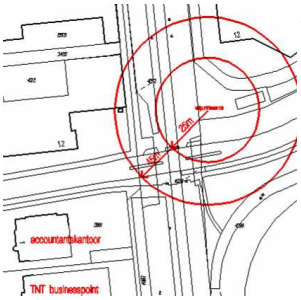
Kempenlandstraat

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.

Aan de Kempenlandstraat is een LPG-tankstation gelegen. De minimum afstanden waaraan deze tankstations moeten voldoen staan in het Besluit externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico LPG:

Op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-5} (2007) en 10^{-6} (2010). De grenswaarden zijn vertaald in afstanden in relatie tot de hoeveelheid waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 45 m, 25 m en 15 m gemeten vanuit respectievelijk het vulpunt, de opslagtank en de afleverzuil bij een doorzet van minder dan 1000 m³ per week.



1

Het vulpunt van het tankstation is op de achterzijde van het terrein gelegen. De 10^{-6} contour (45 m) is maar voor een beperkt deel over het plangebied gelegen, waarbinnen alleen bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden. Dit zelfde geldt voor het vulpunt aan de Laagstraat (Schuurmans) wat net buiten het plangebied gelegen is en voor een gedeelte van toepassing is op het plangebied. Ook hiervoor geldt dat binnen de zone alleen bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden.

Groepsrisico LPG:

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal verblijvende in de omgeving van een risicobron het slachtoffer worden van een ongeval. Zo een groepsrisico is niet aan te geven met risicocontouren, zoals bij plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek waarin het overlijden van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar.

1 LPG zonering Laagstraat

Binnen een afstand van 160 m (conform de AMvB ter zake externe veiligheid en groepsrisico) van het vulpunt van het LPG-station aan de Kempenlandstraat en aan de Laagstraat (Schuurmans) zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het groepsrisico is hier niet aan de orde. Verder zijn er binnen het plangebied geen BEVI- inrichtingen aanwezig.

Door het plangebied loopt van noord naar zuid een aardgastransportleiding. Uit oogpunt van veiligheid kennen aardgastransportleidingen met een zodanige capaciteit een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingszone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoeli-

ge/kwetsbare objecten. De veiligheids-/toetsingszone zijn thans, conform de circulaire van het Ministerie van VROM “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” d.d. 26 november 1984 bepaald.

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de thans vigerende circulaire “Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen” uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid.

Dit beleid zal naar verwachting in 2009 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groeps risico een prominente rol gaan spelen. Vooruitlopend op dit nieuwe beleid is advies gegeven betreffende het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de belemmerde strook. De afstanden die hieruit voortvloeien, worden gebruikt om de planontwikkeling te verantwoorden.

Plaatsgebonden risicocontour:
De plaatsgebonden risico contour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

Groepsrisico:
In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo’n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer uitgegaan wordt van het nieuwe EV-beleid gelden de volgende afstanden.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde-strook ter weerszijde hartlijn leiding	1 % Letaliteitsgrens *	100 % Letaliteitsgrens *
Z-515-04	8”	40bar	4 meter	95 meter	50 meter

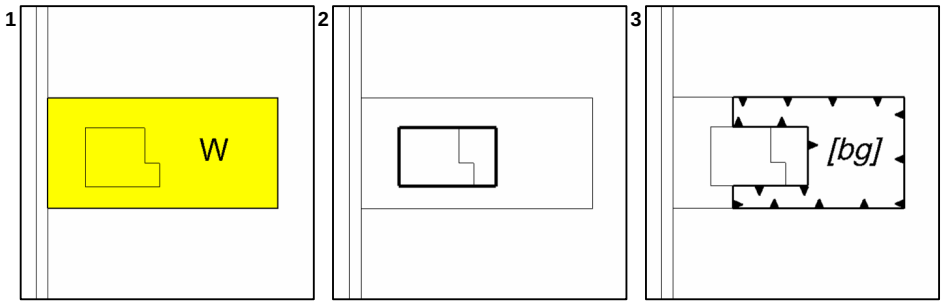
* Inventarisatie afstand = letaliteitsafstand

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m2-contour):
De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Toelichting 100% letaliteitgrens (35 kW/m2-contour):
Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het GR.

Naast de aanwezigheid van een 40 bar regionale aardgastransportleiding bevindt zich ter hoogte van de Esscheweg en de Wolfkamerweg te Vught ook een gasontvangststation (G.O.S). Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 “Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar” van toepassing.

Het onderhavige GOS valt onder een type B, categorie C inrichting. Volgens tabel 2 van hoofdstuk 4, dient de minimale bebouwingsafstand voor "Woningen" en "objecten categorie I" 15 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr.



1 bestemming
2 bouwvlak
3 bouwaanduiding bijgebouwen

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 "strekkende 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 bijgebouwen 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.

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

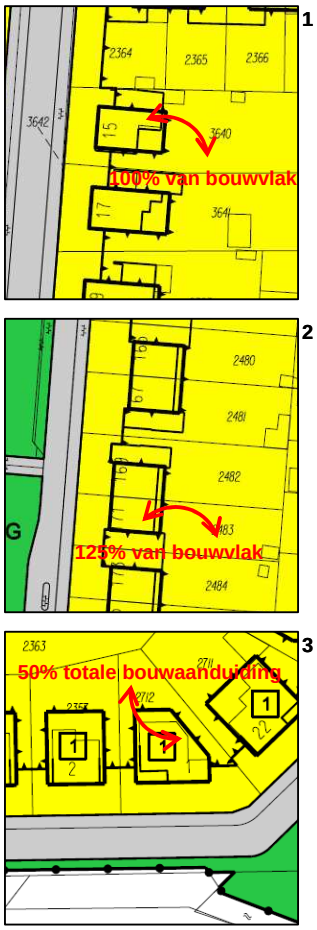
Voor vrijstaande woningen is uitgegaan van de grootte van de woning op het moment van de eerste oplevering, plus een reële toevoeging van de bouwdiepte (5 meter) in 2 bouwlagen ter vergroting van het (hedendaagse) woongenot. Voor geschakelde woningen is uitgegaan van het bestaande hoofdgebouw (diepte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

Binnen De Baarzen/Vughtse Hoeven is, zoals gebruikelijk naar behoefte, 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 het de bouwaanduiding bijgebouwen kleiner is dan 2 keer de oppervlakte van het bouwvlak.

Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.

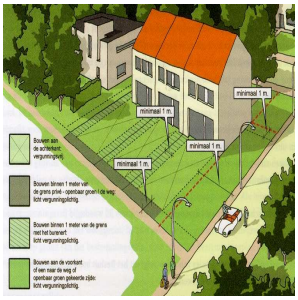


1 verhouding bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen vrijstaande woning

2 bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen geschakelde woning

3 bouwvlak-bouwaanduiding bijgebouwen kleine percelen

1



2

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 **overzicht van vergunningvrij bouwen**

2 **brochure gewijzigde Woningwet**

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.

1 buurtwinkelcentrum
2 maatschappelijke voorzieningen
3 idem

De Baarzen/Vughtse Hoeven beschikt over enkele gebouwde voorzieningen. Naast gebouwde voorzieningen beschikt De Baarzen/Vughtse Hoeven over een aantal speelvoorzieningen in de open lucht. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is op diverse plaatsen in de wijk 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 mogelijke functieverandering, die zich verdraagt met de woonomgeving. Dit ter voorkoming van leegstand. Gelet op

1

2

3

1 **wonen**

2 **multifunctioneel centrum**

3 **watersingel**

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven. 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 gebiedcriteria voor de Welstandsnota. Inherent aan deze analyse volgt het aanwijzen van verbeteringen.

In het plangebied zijn geen rijks-, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aanwezig. Voornoemd kader ontbreekt dan ook in De Baarzen/Vughtse Hoeven

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:

- Rouppe van der Voortlaan, als voorzieningencluster met een aanbod aan dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen;
- rotonde Vijverbosweg/Esscheweg/Wolfskamerweg als hoofdentree tot de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven;
- watersingels met aangrenzend groen ;
- natuurpark De Kwebben.

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

6.4 Verbeteringen.

Binnen De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn geen verbeterpunten aanwezig. Het betreft hier een relatief jonge wijk. Er worden geen knelpunten binnen deze wijk ervaren.

Wel is binnen de buurt Vughtse Hoeven de bebouwing aan de Haagwinde en de Koningsvaren aangewezen als een complex van bebouwing waar eenheid en tijdsbeeld bewaard dienen te blijven. Hiervoor gelden een groter aantal richtlijnen voor de welstandbeoordeling, respectievelijk welstandniveau.

Voor de maatschappelijke voorzieningen (scholeneiland) aan de Rouppe van der Voortlaan wordt bij herontwikkeling van het gebied een beeldkwaliteitsplan geeist. Dit om de kwaliteit richting de aangrenzende bebouwing te waarborgen.

Ten aanzien van het natuurpark De Kwebben is de aanwezige beplanting uitgangspunt voor verbetering van de beeldvorming naar de directe omgeving .

6.5 Ontwikkelingen.
Ten tijde van de planvoorbereiding is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen/initiatieven.

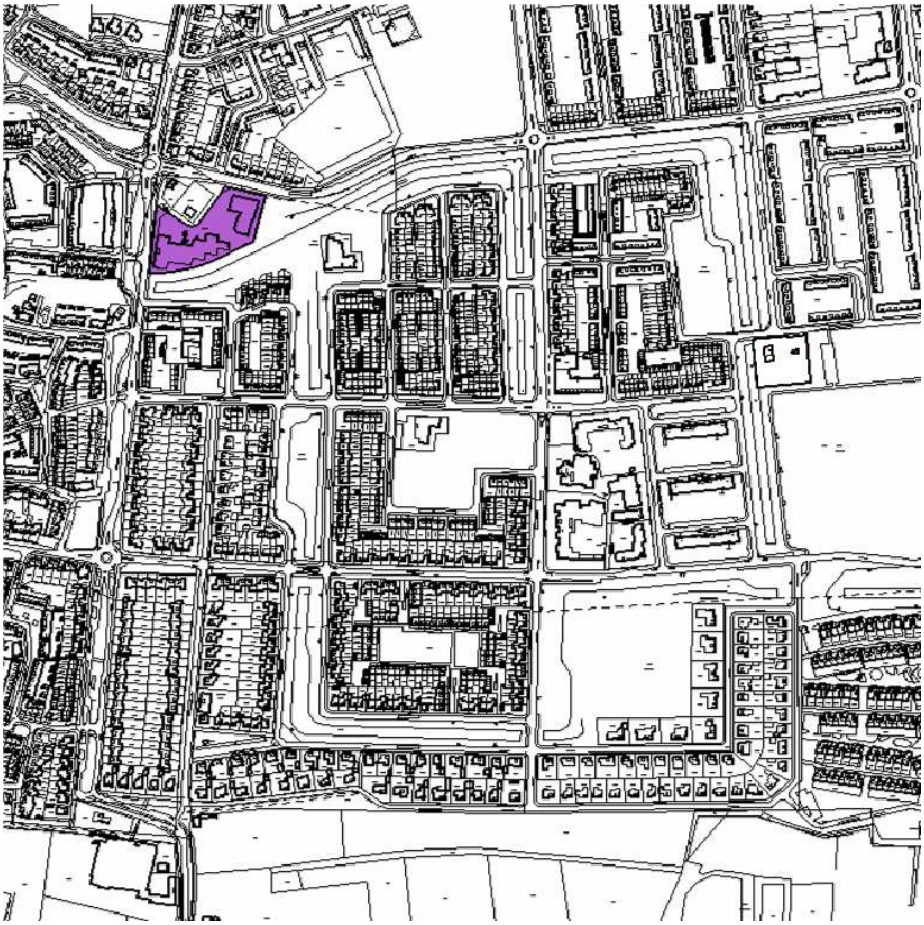
Indien er nieuwe ontwikkelingen/initiatieven zijn dan wordt voor realisatie van die plannen een anticipatie-procedure gevoerd of vindt vergunningverlening plaats door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna beschreven.

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

bestemming **van** / **naar**	wonen	dienstverlening	maatschapp.	kantoor
kantoor	●			

Daaraan ligt het volgende beleid ten grondslag:
Wonen in een woonbuurt is een logische wijziging.

Voor de volgende bestemmingen zijn geen wijzigingsmogelijkheden opgenomen:
- centrum, vanwege de specifieke functie als buurtwinkelcentrum en de ruime doeleinden-omschrijving;
- bedrijventerrein, vanwege de specifieke functie als bedrijventerrein binnen de gemeente Vught en het ontstaan van beperkingen van de gevestigde bedrijven.



1 planwijzigingen

6.7 Overzicht ontwikkelingen en planwijzigingen.

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

Dit kan op die plaatsen waar een gekleurd vlak is aangeduid. De aard van de verandering valt te ontlenen aan de hiernaast afgebeelde matrix op bladzijde 64.

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.

1

6.8 Verbijzondering.

In grote lijnen worden veel bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden in dit plan. Dit geldt vooral voor die zaken die qua aard en schaal in deze wijk passen of gerekend worden tot een concentratiepunt, zoals het buurtwinkelcentrum aan de Rouppe van der Voortlaan.

Voor de bestaande bedrijven aan de Kempenlandstraat en de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg geldt echter dat een toegesneden beheer moet voorkomen dat onderlinge conflicten met de omgeving ontstaan, vanwege de gevoeligheid van milieueffecten en uitstraling van de huidige activiteiten, of wanneer bij de nodige dynamiek een vergelijkbaar bedrijf of inrichting op die plaats terug kan komen. De bestemmingsplanregeling en de toegesneden lijst van bedrijfstypen zorgt voor de nodige sturing en omgevingsafstemming.

1 geluidsgevoelige bestemming (wonen)

In ieder geval is de bestaande situatie gerespecteerd en is milieuhygiënisch of qua Wet Milieubeheer uitgegaan van verdere toepassing van het ALARA-principe bij actualisering van de diverse vergunningen. Dus er kan worden uitgegaan van de meest moderne techniek (milieu en productie).

1

6.9 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;
- motorbrandsoffenverkooppunt (lpg).

Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- railverkeerslawaai,
- wegverkeerslawaai en
- industrielawaai.

relevant in het kader van De Baarzen/Vughtse Hoeven. Woningen in Klein Brabant kunnen in de nabije toekomst in aanmerking komen voor sanering. Het saneringsprogramma voor spoorweglawaai wordt gefaseerd uitgevoerd en gaat in Vught van noord naar zuid. De wijk De Baarzen is daarbij nog niet aan de beurt.

1 nutsvoorziening Wolfskamerweg

Wel zijn de volgende onderzoekszones aanwezig:

- spoorwegen 's-Hertogenbosch-Eindhoven 400 m;
- Vijverbosweg/Wolfskamerweg 200 m
- Esscheweg 200 m.

Industrielawaai is niet van toepassing omdat op het bedrijventerrein Kempenlandstraat geen geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieuhinder aanwezig zijn.

Ten behoeve van wijzigingsbevoegdheden is het vooraf inzichtelijk gemaakt of het vaststellen van hogere grenswaarden noodzakelijk is. Voor één locatie aan de Esscherweg 105 is dit noodzakelijk gebleken.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van kantoor naar wonen zal hier de procedure hogere grenswaarden gevoerd moeten worden.

6.10 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.

7 Toelichting op het gemeentelijk beleid

7.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.

Om goede regels te kunnen maken moet men eerst begripsbepalingen 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”:

7.2 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 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.

7.2 Wonen en mantelzorg.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden 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.

7.4 Bedrijven op een bedrijventerrein.

Voor bedrijven, zoals aan de Kempenlandstraat gevestigd, behelst het gemeentelijk beleid als volgt:

1. het beleid is gericht op ruimte voor specifieke bedrijvigheid, die als afzonderlijke activiteit plaats kan vinden. Los van uitbreidingsmogelijkheden is vooral voldoende milieuruimte belangrijk, daarbij wordt tevens gestreefd naar intensief ruimtegebruik.

2. de verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan, maar is wel in een afzonderlijke/toegesneden bestemming te regelen.

3. het type bedrijventerrein, zoals dit door het ontbreken van bedrijfswoningen en de maat van de verkaveling wordt aangetroffen is bedoeld voor:
- oorspronkelijke industriële activiteiten;
- ruimte voor locale en ter plaatse reeds gevestigde ondernemers;
- bedrijven van een omvang die niet conflicteren met het karakter van de woongemeente Vught;
- het verder faciliteren van de locale werkgelegenheid;
- bestaande of daarvoor in de plaats tredende bedrijven met een milieucategorie 3.1.

Hierin is groothandel inbegrepen. Detailhandel is uitgesloten behoudens van ondergeschikte betekenis en als de goederen ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt, dan wel verband houden met het bedrijf. Handel in volumineuze goederen is via een ontheffingsbevoegdheid mogelijk.

4. middels de toegesneden lijst van bedrijfstypen wordt de nodige flexibiliteit en dynamiek bereikt.

7.5 Kantoren.

Ook voor kantoren, zoals gelegen op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg, is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande kantooractiviteiten. Kantoren worden daartoe

voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van ruimtelijke verbeteringen. Hierbij wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik.

2. naar de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven toe is geredeneerd dat de kantoren qua aard, maat en schaal moeten aansluiten op het omringende woongebied

3. Gezien de omvang en schaal van de kantoren moeten deze voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

7.6 Centrum.

Voor het concentratie van voorzieningen aan de Rouppe van der Voortlaan wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in de gemeentelijke hiërarchie is het gebied, qua functie en omvang, te positioneren als buurtvoorziening.

2. de verzamelbestemming is bedoeld om de nodige dynamiek (onderlinge uitwisselbaarheid) te verzekeren, ten einde de buurtfunctie te kunnen versterken. Het beleid is gericht op de vestiging van maximaal 1 supermarkt met een bruto oppervlak van ten hoogste 1000 m² Op basis van het concentratiebeleid is het maximum aantal m² aan horecavestigingen voor deze buurtvoorziening bepaald op 20% van de ingetekende bouwvlakken. Bij de situering van de horecavestigingen dient de kwaliteit en het functioneren van de buurtvoorziening gewaarborgd te zijn en moet voorkomen worden dat er negatieve effecten op het gebied van openbare orde en veiligheid ontstaan. Burgemeester en Wethouders kunnen hieromtrent nadere eisen stellen.

3. de fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is.

4. de ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.

7.7 Overige bestemmingen.

Maatschappelijke en gemengde doeleinden zijn zaken die goed passen in de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden.

2. maatschappelijke voorzieningen zijn onderling uitwisselbaar, zodat de benodigde dynamiek verzekerd is, ten einde de wijkfunctie te kunnen versterken..

7.8 Park, water en groen.

De bestemming Park heeft een tweeledig beleidsdoel. Enerzijds moet de groene uitstraling van het natuurpark De Kwebben richting de wijk gegarandeerd en versterkt worden. Anderzijds moet de aanwezige natuurwaarde van het natuurpark beschermd worden. Daar wordt fysiek dan de nodige ruimte voor geboden, mits geen aantasting van monumentale beplanting het gevolg is. 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 zwaar wegende 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.

7.9 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.

7.10 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 Welstandsnota vervaardigd.

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven.

7.11 Nadere eisen ter verbetering.

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

7.12 Tot slot.

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

8 Toelichting op de planregels en de plankaart

8.1 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;
- Praktijkrichtlijn 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 rechtsgelijkheid 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 planregels 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 bouwaanduiding 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.

8.2 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, bouwaanduiding 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.

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

Het raadplegen van een bestemmingsplan is geen allerdaagse 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 grotendeels 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 -regels vullen elkaar aan en vormen één geheel.

8.4 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:

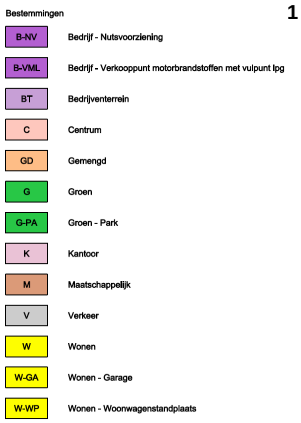
- hoe mag het gebruikt worden, en
- wat kan er gebouwd worden.

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.

8.5 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 gezinssamenstelling of de indeling van uw huis (mits de Woningwet niet wordt overtreden).



1

1 legenda in kleur

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. Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (ontheffing). 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).

8.6 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 haaientandlijn, 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.

8.7 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 in de bouwaanduiding bijgebouwen gerealiseerd mag worden.

Bij blokken van twee of geschakelde woningen bedraagt het percentage bebouwing in de bouwaanduiding bijgebouwen 125% van het bouwvlak. Hier is immers uitbreiding in twee lagen moeilijker in verband met de buren. 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 de bouwaanduiding bijgebouwen bebouwd mag worden.

8.8 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 1

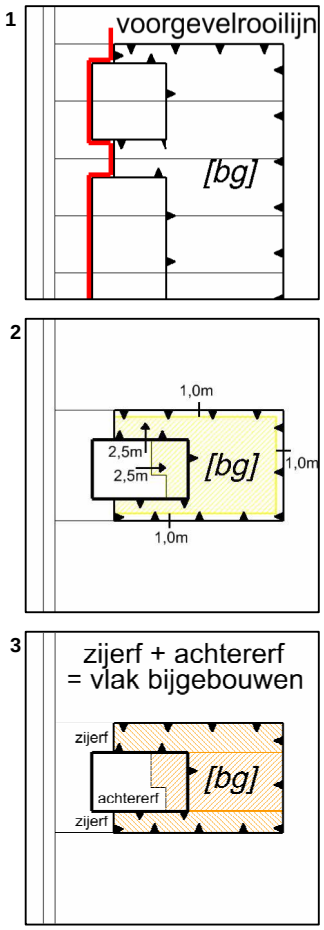
gegevens:
vrijstaande woning
formaat bouwvlak 10 bij 10
oppervlak bestaande
bijgebouwen 50 m²

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**



1 voorgevelrooilijn (kan verspringen)

2 ruimte vergunningsvrij bouwen

3 begrenzing erf (achter- en zijerf) tevens bouwaanduiding bijgebouwen

8.9 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 13 onder 13.2.4);
- 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 bezien 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: “strekkende tot vergroting van het woongenot”. (terminologie uit de nieuwe Woningwet).

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 onder de noemer van 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 buren bij de plaatsing van de gebouwen. Meestal is alleen een bouwvlak aangegeven.

8.10 Bijlagen bij de planregels.

Bij de planregels zijn twee bijlagen opgenomen:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming bedrijventerrein;
- bijlage 2 toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van aan huisgebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf.

In bijlage 1 zijn de bedrijfsactiviteiten voor een specifiek bedrijventerrein (Kempenlandstraat) opgenomen. De gemeente Vught wordt op geen enkele wijze geassocieerd met industriële bedrijvigheid. Bij het opstellen van een toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten leidt dit tot het schrappen van categorie 4 en 5, zijn bedrijven met een industriële signatuur. Op een bedrijventerrein is ruimte voor bedrijven met een wat grotere omvang, dat wil zeggen categorie 3.2 bedrijven met een indicatieve afstand van 100 m. Echter omdat de woonbestemming op minder dan 100 m van het bedrijventerrein is gelegen, zijn ook deze bedrijven niet toegestaan. Op het bedrijventerrein is ruimte tot maximaal categorie 3.1-bedrijven met een indicatieve afstand van 50 m. Omgevingseffecten met een groter invloed dan deze 50 m zijn dus ongewenst gelet op de onderlinge afstanden. Verder is gekeken naar de aard van de bedrijven en hun toelaatbaarheid in een woonomgeving en of het soort bedrijf past binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van de ter plaatse aanwezige percelen.

In bijlage 2 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de ontheffingsbevoegdheid ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf (artikel 13.6.1) 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 De Baarzen en Vughtse Hoeven. 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 categorieën is.

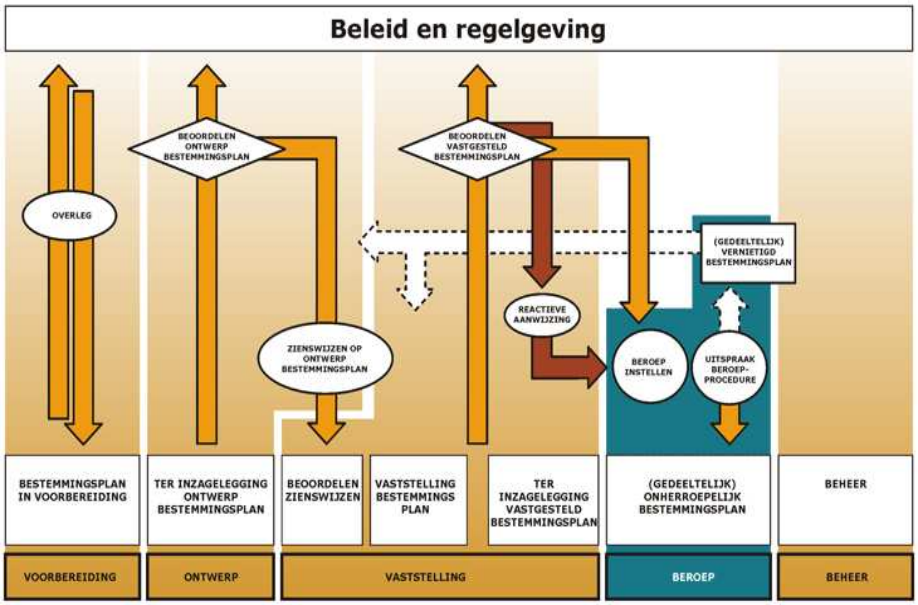
9.1 De financiële haalbaarheid.

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn geen grootschalige ontwikkeling 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).

9.2 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.

10 Procedure



1

10.1 De gevolgde 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
   Inspraak
b. Ontwerp:
   1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
c. Vaststelling:
   Vaststelling door de Raad
   2e 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 bezwarenprocedure 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.

10.2 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 werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken.

10.3 Vooroverleg met het Waterschap De Dommel.
Op maandag 29 oktober 2007 heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden. In dit overleg is door het waterschap aangegeven dat hun watergang ES37 en ES38 door de vijverpartijen van het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven loopt.

De ES38 begint aan de Hoevensestraat en mondt ter hoogte van het Elzenburghpad uit in de vijverpartijen van Vught. Het water voert via de Wolfskamerweg, Den Dries, Driesedam en Oreliosingel af richting Meijerijsingel. Hier mondt de ES38 uit in de ES37, die eveneens via de vijverpartijen van Vught wordt afgewaterd. De ES37 voert verder af via de grote vijverpartij aan de Hertoglaan richting de spoor weg alwaar de vijverpartijen eindigen. De watergang ES37 voert verder via Beukenhorst richting de Essche Stroom.

10.4 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.

Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN

- 8 DEC 2008

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

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

GEMEENTE VUGHT
Werkproces: W08-18344.
ontv.: - 9 DEC. 2008
Post in nr.:
afd.: Ruimte kopie:

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan De Baarze/Vughtse Hoeven

Datum
3 december 2008
Ons kenmerk
1460727/1473181
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

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 "De Baarze/Vughtse Hoeven".

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

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

1460727 De Baarze Vughtse Hoeven

Commando DienstenCentra

GEMEENTE VUGHT
Werkproces: W08-18344
ontv.. 6 NOV. 2008
Post in nr.
afd.: Ruimte kopie:

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

Datum

Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven

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 de DVD Directie Zuid zijn er geen opmerkingen op het plan. Daarom hierbij het plan retour.

Met vriendelijke groet,
Sectie Ruimtelijke Ordening en Juridisch Beheer

Annemiek van Dijk.

VROM

GEMEENTE VUGHT
Werkproces: W08-18344
ontv.: 26 NOV. 2008
Post in ex.:
afd.: Ruimte 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

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

Vooroverleg bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven"

Datum	Kenmerk
26 NOV. 2008	20080021631/WHO/IBR
Uw brief	Uw kenmerk
28 oktober 2008	Ruimte/WC/W08-18344/uit 08-24224

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven", 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. ir. J.G. Robberse

Ministerie van VROM →
staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

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 toekomende 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

GEMEENTE VUGHT
Werkproces:

ontv.: - 8 JAN. 2009

Post in nr.:

afd.: Ruimte kopie:

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

NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

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

ProRail

W08-18344.

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/20814626/081126-2	Faxnummer	040 232 96 19
Onderwerp	Vught; voorontwerp bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven"	E-mail	marc.heinen@prorail.nl

Geacht College,

Inframanagement
Regio Zuid, Veiligheid Milieu & Juridisch Beheer

Bezoekadres
De Veste
18 Septemberplein 30
5611 AL Eindhoven

Postadres
Postbus 624
5600 AP Eindhoven

www.prorail.nl

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven", 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.

Toelichting pagina 50 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, DOS20814626 (916-33)

waterschaps verkiezingen 2008

W08-18344.

Waterschap De Dommel

kopie:

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

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

Burgemeester en Wethouders van Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Boxtel	: 17 november 2008	behandeld door	: Edwin Verhees
ons kenmerk	: U-08-09862	doorkiesnummer	: (0411) 661 060
uw kenmerk	: W08-18343+44	e-mail adres	: everhees@dommel.nl
onderwerp	: wateradvies vobp Baarzen/ Vughtse Hoeven	bijlagen	:
		verzonden	: 21 NOV. 2008

Geachte mevrouw, heer,

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

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.

Op de pagina's 41 en 86 wordt momenteel 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 deze paragrafen op te nemen.

Natuurpark "de Kwebben" is aangemerkt als keurbeschermingsgebied. Binnen dit gebied 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 te vermelden dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de keurbeschermingsgebieden.

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

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.

Vught

Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven.

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven 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 – 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. Tevens is aangegeven van welke instantie geen reactie is ontvangen.

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 geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Reactie van het college van B en W:
De reactie van Rijkswaterstaat voor kennisgeving aannemen.

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:

<u>Toelichting pagina 50 e.v. Milieubescherming, veiligheid en overige zones.</u>
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 23 oktober 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 De Baarzen/Vughtse Hoeven geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

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

Verbeterd gescheiden stelsel.
Op de pagina's 41 en 86 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 deze paragrafen op te nemen.

Natuurpark De Kwebben.
Natuurpark De Kwebben is aangemerkt als keurbeschermingsgebied. Binnen dit gebied 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. Het waterschap verzoekt dan ook in het bestemmingsplan te vermelden dat dit gebied deel uitmaakt van de keurbeschermingsgebieden.

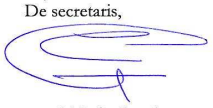
Reactie van het college van B en W:
In de toelichting op het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven zal bijzondere aandacht worden besteed aan het waterschapsbeleid (beleidskader), de ombouw naar een gescheiden stelsel en de status van Natuurpark De Kwebben als keurbeschermingsgebied.

Het college van B&W besluit:

1. het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
2. het aangepaste bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven 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

1

nieuwbouw wellicht mogelijk op plaatsen waar gesloopt wordt. Bijvoorbeeld op de plek van de schoolgebouwen in de Baarzen aan de Van Sasse van Ysseltstraat en de Hertog van Brabantlaan, als deze geen schoolfunctie meer hebben.

VOORZIENINGEN

Voor voorzieningen als winkels en scholen zijn de bewoners van De Baarzen en Vughtse Hoeven voornamelijk aangewezen op het buurtwinkelcentrum en het Moleneindplein. Verder zijn er in het plangebied twee scholen, een multifunctioneel centrum, diverse maatschappelijke functies en diensten en begeleid wonen voor gehandicapten aanwezig.

BEDRIJVEN IN DE BUURT

De bedrijfslocaties aan de Kempenlandstraat bieden al jaren een plek voor de Vughtse bedrijvigheid. Het bedrijventerrein behoudt zijn bestemming. Thuis uw beroep uitoefenen is onder voorwaarden toegestaan. Zodra er sprake is van een bedrijfje, gelden bijzondere regels om overlast tegen te gaan. Hierbij spelen milieuaspecten een belangrijke rol.

DE STRUCTUUR VAN DE WIJK

De kwaliteit van De Baarzen wordt met name bepaald door de aanwezige groenstructuur, in combinatie met fraaie waterpartijen. Het natuurpark de Kwebben neemt hier een belangrijke plaats in.

De wijk Vughtse Hoeven kent een speelse opzet. De diverse woonvlekken zijn van elkaar gescheiden door groen, water en laanbeplanting. U treft er architectuur uit de jaren 70 en 80 aan. Op veel plaatsen in het plangebied zijn binnenterreinen gecreëerd. De groenstructuur met waterpartijen is een afgeleide van de stedenbouwkundige structuur. Deze combinatie zorgt ervoor dat de wijk allure heeft.

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 De Baarzen en Vughtse Hoeven bent de ervaringsdeskundige. Misschien hebben wij belangrijke

Vught

zaken over het hoofd gezien? Dat horen we graag van u. We hopen u dan ook te kunnen verwelkomen op de inspraakavond van 23 juni. Bent u verhinderd of schrijft u liever een brief? Richt uw schriftelijke inspraakreactie dan aan:

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 maken we een verslag van uw reacties. Op basis daarvan bepalen burgemeester en wethouders of het bestemmingsplan wordt aangepast. Schriftelijke en mondelijke reacties krijgen dezelfde behandeling. 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 Secr. van Rooijstraat 1, Vught
T (073) 658 06 80
F (073) 656 59 65
E gemeente@vught.nl
W www.vught.nl

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze folder.
Oplage: 2500 exemplaren
Opmaak: De Code

© Gemeente Vught, mei 2008

BESTEMMINGSPLAN
DE BAARZEN EN VUGHTSE HOEVEN
INSPRAAK- EN INFORMATIEAVOND
MAANDAG 23 JUNI, OM 20.00 UUR
LOCATIE: GEMEENTEKANTOOR (DE SPIE)

10.5 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 De Baarzen/Vughtse hoeve een inspraakbrochure verspreid. Op maandag 23 juni 2008 is een inspraakavond gehouden in de brandweerkazerne in Vught. Deze bijeenkomst is door ongeveer 35 belangstellenden bezocht.

1 **inspraakbrochure**

Op de inspraakavond zijn 15 mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 18 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.

1

BESTEMMINGSPLAN DE BAARZEN EN VUGHTSE HOEVEN

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 De Baarzen/Vughtse Hoeven behoort. Het bestemmingsplan richt zich niet op veranderingen in de wijk maar legt uitsluitend de bestaande situatie vast. In deze folder leest u wat het nieuwe plan voor u betekent. Ook nodigen we u van harte uit voor een inspraak- en informatieavond op maandagavond 23 juni, om 20.00 uur.

De wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven wordt begrensd door:
- Vijverbosweg;
- Wolfskamerweg;
- het spoor Eindhoven-'s-Hertogenbosch;
- Klein Brabant;
- Taxandrialaan;
- Bergendreef;
- Kraaiengatweg;
- Elzenburghpad.

Aan de zuidrand grenst het plan aan het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. 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 veranderd zijn, is het er voor u ook niet makkelijker 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 De Baarzen en de Vughtse Hoeven is de zesde 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 wel zo zijn dat toekomstige ontwikkelingen in de buurt De Baarzen en Vughtse Hoeven nieuwe aanpassingen noodzakelijk maken.

UW MENING TELT

U kunt het nieuwe bestemmingsplan De Baarzen en Vughtse Hoeven zelf bekijken. Vanaf 5 juni ligt het plan zes weken ter inzage bij de ontvangst en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de 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 23 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 de Baarzen en de Vughtse Hoeven
Wanneer? Maandag 23 juni, om 20.00 uur
Waar? In het gemeentekantoor (De Spie), Secretaris van Rooijstraat 1 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.

NIEUWBOUWPLANNEN, KOMEN DIE ER NOG?

De wijk De Baarzen en Vughtse Hoeven kent geen open plekken voor grootschalige nieuwbouwplannen. In de toekomst is

1 **vervolg**

inspraakbrochure

Vught

Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Inleiding.
Op grond van de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven vanaf donderdag 5 juni, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.
Maandag 23 juni 2008 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 1. 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 De Baarzen/Vughtse Hoeven bestaat uit:
- het verslag van de inspraakavond over het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, gehouden op maandag 23 juni 2008, in het gemeentekantoor;
- de reactie van het college van B en W op de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond zijn ingebracht;
- het overzicht van mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn ingebracht.

Tijdens de inspraakavond van 23 juni 2008 zijn vóór de pauze vragen gesteld. Deze vragen zijn direct beantwoord.
Na de pauze zijn mondelinge inspraakreacties ingebracht. Meerdere mondelinge inspraakreacties hadden betrekking op het bestemmen van bestaand groen of bestaande speelterreinen tot Verkeersdoeleinden in plaats van Groenvoorzieningen, waarbij met name gedacht werd aan:
- het speelterrein op locatie P1 op de plankaart Vughtse Hoeven (achter Mastdammenhoeve);
- het bestaande groen ter plaatse van het terrein tussen het Bisschop Zwijsenplein, de Brabantlaan en de Rouppe van der Voortlaan;
- het speelterrein annex groenterrein op de hoek Karel Boumanstraat/Diepenbrockstraat
- de strook grond voor de woningen Esscheweg 145-155.

Deze mondelinge inspraakreacties zijn in dit Eindverslag in samenhang behandeld (zie bladzijden **11 en 12** van dit Eindverslag).
Op de overige inspraakreacties is per afzonderlijke mondelinge inspraakreactie een reactie van het college van B en W gegeven.

Een overzicht van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties, die tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn ingebracht, vindt u op bladzijde **13 en volgende** van dit Eindverslag.
Op deze inspraakreacties is per afzonderlijke inspraakreactie een reactie van het college van B en W gegeven.

Verslag inspraakavond bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, op Maandag 23 juni 2008.

Verslag inspraakavond bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, op maandag 23 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 35 belangstellenden.

Wethouder Brands heet de aanwezigen welkom en stelt de bij het bestemmingsplan betrokken externe adviseur en de gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.
In de folder over de inspraak- en informatieavond staat abusievelijk vermeld dat er in het plangebied twee scholen zijn. Dat zijn er echter drie.

Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal het Eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven ontvangen.

De inspraakavond is bedoeld om de aanwezigen de gelegenheid te geven op het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven 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.
Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen.

De gemeenteraad heeft besloten de 118 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te herzien. Binnen het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven gelden momenteel 25 bestemmingsplannen. Er komen in totaal 9 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is het zesde 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.

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.

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

1. Vraag: wat is er structureel gewijzigd?
   Antwoord: in principe niets. Het bestemmingsplan is een beheersplan waarin de bestaande situatie opnieuw is geregeld, op basis van uniformiteit en rechtsgelijkheid. De momenteel geldende 118 bestemmingsplannen moeten worden teruggebracht tot 9 bestemmingsplannen

voor de bebouwde kom van Vught. De nieuwe bestemmingsplannen zullen ook digitaal raadpleegbaar zijn, zodat bewoners van Vught interactief met de gemeente kunnen communiceren. De Grootschalige bestemmingsplanprocedure is bedoeld om voor grote gebieden een inhaalslag te maken. Voor nieuwe grootschalige ontwikkelingen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

2. Vraag: waarop is de 20% voor horecadoeleinden gebaseerd?
Antwoord: op de gronden bestemd voor Centrumdoeleinden mogen verschillende functies worden gerealiseerd: detailhandel, dienstverlening, horecadoeleinden, maatschappelijke doeleinden, kantoren en woningen. Om te voorkomen dat de horecafunctie mogelijk gaat overheersen en tot eventuele overlast leidt, is aan de functie horecadoeleinden in de doeleindenomschrijving van de bestemming Centrumdoeleinden een limiet gesteld van 20%.

3. Vraag: wordt het bestemmingsplan niet meer ter goedkeuring aan de provincie aangeboden?
Antwoord: dit klopt. Per 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking.
Het overgangsrecht van de Wro bepaalt ten aanzien van bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp vóór 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, het oude recht van toepassing blijft. Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven zal na 1 juli 2008 als ontwerp ter inzage worden gelegd. Voor dit bestemmingsplan is het vereiste van goedkeuring door GS dus komen te vervallen.
De provincie blijft de mogelijkheid houden om provinciale belangen te beschermen via een zienswijze, aanwijzigingsbesluit of een inpassingsplan.

4. Vraag: waarom is de parkeerplaats op de hoek Rouppe van de Voortlaan/Brabantlaan, schuin tegenover Lidl, zo groot?
Antwoord: het betreft uitbreiding van de parkeerplaatsen van Lidl. De bestemming Verkeersdoeleinden is echter te ruim op de plankaart gezet. Deze fout wordt hersteld in het ontwerp bestemmingsplan.

5. Vraag: is op de plankaart rekening gehouden met de inrichting van het openbaar gebied bij de flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat?
Antwoord: de herinrichting van het openbaar gebied zal geschieden conform het inrichtingsvoorstel voor dit gebied. In het ontwerp bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verkeersdoeleinden.

6. Vraag: bij de bebouwing op de kop van deze flats staat vermeld dat sprake is van 6 bouwlagen. Volgens de plankaart kan worden gebouwd in 8 bouwlagen. 6 Bouwlagen is toch het maximum?
Antwoord: uitgangspunt voor de plankaart is het aantal bestaande bouwlagen (7). Waar sprake is van een opbouw op de flats zal de aanduiding 8 op de plankaart worden opgenomen. De aanbouw op de kop van iedere flat bedraagt 6 bouwlagen, zoals op de plankaart aangegeven.

7. Vraag: de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt in het ene geval 3 meter, in het andere geval 5 meter. Toen de wijk gebouwd werd bedroeg de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 4 meter. Vanwaar deze wijziging?
Antwoord: op basis van de vigerende bestemmingsplannen gelden verschillende afstanden, variërend van 8 tot 3 meter, tot de zijdelingse perceelsgrens. In de loop der jaren is hiervan afgeweken. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een eenduidige keuze ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gemaakt, te weten 5 en 3 meter.

De volgende afweging heeft hieraan ten grondslag gelegen: daar waar de bebouwingsstructuur gesloten is (geen vrijstaande woningen), is uitgegaan van een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Waar de bebouwingsstructuur open is (vrijstaande woningen), is uitgegaan van een afstand van 5 meter. Hiermee wordt een duidelijke en uniforme regeling beoogd.

8. Vraag: waarom is de Vijverbosweg niet in zijn geheel onderdeel van het bestemmingsplan? Aan de Ranonkelweg is sprake van geluidsoverlast.
Antwoord: als grens van het bestemmingsplan wordt de as van de weg aangehouden. Zo ook bij de Vijverbosweg. Geluidsoverlast ten gevolge van wegen vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan als geen sprake is van nieuwbouw. Binnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen is overigens de oprichting van geluidschermen mogelijk.

9. Vraag: waarom zijn de functies van de wegen niet in het bestemmingsplan aangegeven?
Antwoord: in het bestemmingsplan is geen sprake van reconstructie van wegen. De bestemming Verkeersdoeleinden is grijs gekleurd. Deze kleur geeft de fysieke ruimte voor deze bestemming aan en niet het karakter of de functie van de betreffende weg. Het bestemmingsplan geeft geen verschil aan tussen een snelweg of een woonerf. Er wordt geen verschil gemaakt in functies van wegen.

10. Vraag: op de plankaart is de bestaande situatie aan de Haverhoeve aangegeven. Maakt het bestemmingsplan herinrichting ter plaatse mogelijk of sluit het bestemmingsplan dit uit?
Antwoord: het bestemmingsplan geeft de bouwmogelijkheden en het toegestane gebruik aan. Het bestemmingsplan sluit herinrichting niet uit. Voor herinrichting van groen geldt een afzonderlijke procedure.

11. Opmerking: op meerdere plaatsen binnen het plangebied is sprake van speelterreintjes, die in het bestemmingsplan zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden in plaats van Groenvoorzieningen.
Het gaat om de volgende locaties:
- het speelterrein op de hoek Karel Boumanstraat/Van Diepenbrockstraat, op de plankaart De Baarzen;
- het speelterrein op de locatie P1, op de plankaart Vughtse Hoeven.

Aan de gemeente wordt het verzoek gedaan transparant te zijn: wat nu groen is, moet je niet bestemmen tot Verkeersdoeleinden. Corrigeer de plankaarten waar nodig. Op basis van luchtfoto's moet dit te zien zijn.
Reactie: waar dit aan de orde is zullen op de plankaart de nodige correcties worden aangebracht en zal de bestemming Verkeersdoeleinden worden gewijzigd in de bestemming Groenvoorzieningen.

12. Vraag: de parkeerplaats tegenover Lidl is bestemd tot Gemengde doeleinden. Deze parkeerplaats zou moeten worden bestemd tot Verkeersdoeleinden. Of is deze parkeerplaats door de bestemming Gemengde doeleinden wegbestemd?
Antwoord: de bestaande parkeerplaats zal overeenkomstig de feitelijke situatie worden bestemd tot Verkeersdoeleinden.

13. Vraag: moet de kleurstelling niet in het bestemmingsplan worden geregeld? Aanleiding voor deze vraag is het toenemende gebruik van contrasterende kleuren in de wijk Klein Brabant.

Antwoord: het gebruik van verschillende kleuren is geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De welstandsnota regelt dit onderwerp. De gemeente hanteert een ruimhartig welstandsbeleid en wil zo min mogelijk sturend optreden.

14. Vraag: de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven is buiten het plangebied gelaten. Waarom staat op de plankaart geen geluidswal aangegeven? Deze is dringend gewenst.
Antwoord:
De spoorlijn 's-Hertogenbosch, voor zover gelegen binnen de bebouwde komgrens, is opgenomen c.q. zal worden opgenomen in de bestemmingsplannen Taalstraat/Loyolalaan, Centrum e.o. en Voorburg e.o. De bebouwde komgrens eindigt aan de zuidkant van het plangebied Voorburg en valt vanaf dat punt samen met de oostgrens van Klein Brabant. Het trajectgedeelte vanaf dit punt zal worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.
Het bestemmingsplan maakt de aanleg van geluidsschermen juridisch mogelijk binnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. De uitvoering/aanleg hiervan staat los van het bestemmingsplan.

15. Opmerking: in de toelichting wordt opgemerkt dat er geen sprake is van overlast als gevolg van het spoor.
Reactie: de tekst van de toelichting behoeft nuancering. Bij ProRail zal worden aangekaart dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai wordt overschreden. Er is hier echter sprake van een bestaande situatie: er wordt geen woning toegevoegd. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of en zo ja welke woningen voor saneringsmaatregelen in aanmerking kunnen komen.

16. Vraag: hoe gaat de gemeente om met strijdig gebruik in relatie met het bestemmingsplan?
Antwoord: het hangt er van af welk strijdig gebruik wordt bedoeld. Wijzigen van de inrichting binnen de geldende bestemming is geen onderwerp van het bestemmingsplan.

17. Opmerking: is er een relatie tussen de vergrote parkeerplaats aan het Bisschop Zwijsenplein en de parkeervoorzieningen aan de overkant van Lidl? Lidl wil uitbreiden. De parkeervoorzieningen aan de overkant van Lidl zouden wellicht moeten verdwijnen om meer groeimogelijkheden te geven aan de drie gevestigde scholen.
Antwoord: deze relatie is er niet. Er is sprake van een misverstand. De plankaart klopt niet. Deze wordt aangepast bij het ontwerp bestemmingsplan.

18. Vraag over het parkeerbeleid: een bewoner zegt dat hij op eigen grond parkeert omdat het aantal parkeerplaatsen in de wijk ontoereikend is. Is het mogelijk een stukje groen van de gemeente te kopen?
Antwoord: vroeger reden er minder auto's dan tegenwoordig. De fysieke ruimte voor parkeren is bepaald door de tijd waarin de huizen zijn gebouwd. Het aankopen van grond ten behoeve van het parkeren is geen onderwerp van regulering via het bestemmingsplan.

19. Opmerking: de bijbouwmogelijkheden zijn in hoeksituaties niet evenredig aan de mogelijkheden bij woningen elders.
Reactie: de bijbouwmogelijkheden zijn voor de hoekpercelen soms beperkt, in verband met uitzicht/verkeersveiligheid, maar deze zijn voor hoekpercelen onderling dezelfde.

20. Vraag: een deel van Klein Brabant bevindt zich in een saneringssituatie. Is het desondanks mogelijk een woning uit te breiden?
Antwoord: inderdaad is uitbreiding mogelijk. Het gaat immers om een bestaande woning.

21. Vraag: komt er een apart bestemmingsplan voor de spoorlijn?
Antwoord: zie antwoord op vraag 14.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties ingebracht:

1. **Inspraakreactie van de heer J. Verzandvoort, Mastdammenhoeve 39, 5262 NA VUGHT.**
Op de locatie P1 op de plankaart Vughtse Hoeven bevindt zich een speelterrein. Verzoek van de heer Verzandvoort: laat dit speelterrein groen. Verzoek: niet bestemmen tot Verkeersdoeleinden, zoals op de plankaart is gebeurd.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

2. **Inspraakreactie van mevrouw C. Bergman, Ranonkelstraat 4, 5262 DL VUGHT.**
Verzoekt de bestemming van de groenstrook aan de achterzijde (waarschijnlijk: van haar woning) te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden plus bijbouwvlak.

Reactie van het college van B en W:
In feite houdt de inspraakreactie een verzoek aan het college van B en W in tot verkoop van de strook aan de bewoners.
Ter plaatse van de strook is geen sprake van structuurbepalend of beeldbepalend groen. In verband met de functie van de strook voor het beheer van de openbare ruimte is de functie van de strook grond in verband met het beheer van de openbare ruimte bekekene.
De strook is in de huidige en in de toekomstige situatie functioneel, in verband met het onderhoud van de achterliggende sloot maar ook in verband met andere onderhoudsactiviteiten van BOR. Daarom dient de gemeente de eigendom van deze strook te behouden.
De strook grond valt daarmee niet onder de definitie, die in de Notitie Reststroken 2005 aan "reststrook" is gegeven: "een strook gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik".

Om deze reden wil het college van B en W de bestemming Groenvoorzieningen ter plaatse van de strook handhaven (de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten van BOR passen binnen de doeleindenomschrijving) en wijst het verzoek van de bewoners aan de Ranonkelstraat om deze reden af.

3. **Inspraakreactie van de heer D. Nouwens, Druivenkas 31, 5262 PA VUGHT.**
De heer Nouwens merkt op dat een berging naast het perceel Druivenkas 37 (perceel 3258) abusievelijk is bestemd tot Nutsvoorziening. Verzoek: deze bestemming wijzigen in Woondoeleinden. Woning nummer 29 moet zijn: nummer 31. Nummer 27 is een dubbele woning. De nummers 29 tot en met 37 zijn 4 woningen.

Reactie van het college van B en W:
Deze fouten worden in het ontwerp bestemmingsplan hersteld.

4. **Inspraakreactie van de heer H. van Dijk, Obrechtsingel 12, 5262 HZ VUGHT.**
De heer Van Dijk vertegenwoordigt tevens de Bewonersgroep "Tussen de singels".

De wijk is met huisvesting van blinden akkoord gegaan, in plaats van de vestiging van algemene voorzieningen (kerk), mits het Bisschop Zwijssenplein groen zou blijven. Hij verzoekt de gemeente het parkeerterrein voor Lidl beperkt te houden tot de huidige omvang. Dat betekent dat de grijze vlek op de hoek Rouppe van der Voortlaan/Brabantlaan tot de helft zou moeten worden teruggebracht.
Ook het speelterreintje vóór de huisvesting van blinden aan de Diepenbrockstraat dient te worden bestemd tot Groenvoorzieningen in plaats van Verkeersdoeleinden.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

5. **Inspraakreactie van de heer M. Smits, Bisschop Zwijssenplein 1, 5262 JK VUGHT.**
De heer Smits voegt aan de inspraakreactie van de heer Van Dijk toe, dat de bestemming Verkeersdoeleinden niet zou moeten worden gehalveerd maar teruggebracht tot een vierde van wat nu op de plankaart staat.

Reactie van het college van B en W:
Het gaat er in dit geval om dat de bestemming Verkeersdoeleinden beperkt blijft tot het parkeerterrein voor Lidl in de bestaande omvang. Deze fout wordt in de plankaart hersteld.

6. **Inspraakreactie van de heer J. Nijssen, Rouppe van der Voortlaan 12, 5262 HD VUGHT.**
1.
De heer Nijssen verzoekt om de bestemming Verkeersdoeleinden op het speelterrein te wijzigen in Groenvoorzieningen.
2.
Verder verzoekt hij het aantal verdiepingen van de flats aan de Sasse van Ysseltstraat te beperken tot zes verdiepingen.

Reactie van het college van B en W:
Ad 1.
Het college van B en W komt aan dit deel van de reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.
Ad 2.
Het aantal bouwlagen van de flats aan de Sasse van Ysseltlaan bedraagt in de bestaande situatie 7 bouwlagen, met een opbouw voor het trappenhuis c.q. de liftschacht. De aanbouw op de kop van iedere flat is gebouwd in 7 bouwlagen vanaf het maaiveld Sasse van Ysseltstraat, conform het bouwplan. Deze situatie is op de plankaart opgenomen.

7. **Inspraakreactie van de heer E. op den Camp, Klein Brabant 94, 5262 RN VUGHT.**
De heer Op den Camp stelt vast dat zich op de plankaart veel grijze vlakken bevinden. Wat groen is moet volgens hem ook groen blijven.
Verder verzoekt de heer Op den Camp in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen van het oprichten van een geluidscherm.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan het eerste deel van deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

De mogelijkheid tot het oprichten van geluidschermen is binnen de bestemming Groenvoorzieningen aanwezig. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor geluidwerende voorzieningen.

8. **Inspraakreactie van de heer A. Klomp, Klein Brabant 160, 5262 RS VUGHT.**
Volgens de heer Klomp is in het gebied Klein Brabant, ondanks de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan op dit punt, wel sprake van een saneringssituatie.

Reactie van het college van B en W:
In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat de wijk De Baarzen/Vughtse Hoeven op dit moment niet op het saneringsprogramma van ProRail voorkomt. De verschillende saneringsprogramma's in verband met railverkeerslawaai ten gevolge van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven worden uitgevoerd van noord naar zuid. Op dit moment is Klein Brabant nog niet aan de beurt.

9. **Inspraakreactie van de heer Maas, Klein Brabant 130, 5262 RS VUGHT.**
De heer Maas is van mening dat het bouwvlak van het "scholenblok" (Gemengde doeleinden) te dicht op de flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat is gesitueerd. Hij verzoekt om meer ruimte tussen scholenblok en flats.

Reactie van het college van B en W:
De voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing aan de Sasse van Ysseltstraat valt samen met de begrenzing van het bouwvlak van het "scholenblok". De uitbreiding van de flats op de "kop" is reeds gerealiseerd. De beschikbare ruimte tussen scholenblok en flats is daarmee bepaald.

10. **Inspraakreactie van de heer E. Veraart, Klein Brabant 190, 5262 RT VUGHT.**
De heer Veraart is van mening dat in een woonwijk zeer beheerst met kleuren dient te worden omgegaan, in verband met de uitstraling van de wijk.

Reactie van het college van B en W:
Het gebruik van kleuren in de wijk wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit aspect is geregeld in de Welstandsnota.

11. **Inspraakreactie van de heer L. Stegehuis, Diepenbrockstraat 13, 5262 HT VUGHT.**
De heer Stegehuis verzoekt de situatie aan de Karel Boumanstraat en de Diepenbrockstraat, met 8 á 10 parkeerplaatsen, een speelterrein en groen, conform de bestaande situatie op de plankaart op te nemen.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

12. **Inspraakreactie van de heer R. Lustig, Havenhoeve 39, 5262 NS VUGHT.**
De heer Lustig vindt dat het bestemmingsplan zodanig moet worden gewijzigd, dat eerdere inrichtingsplannen, waarover afspraken zijn gemaakt, kunnen worden uitgevoerd.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

13. **Inspraakreactie van de heer J. Dikmans, Taxandrialaan 8, 5262 RJ VUGHT.**
De heer Dikmans verzoekt om uitleg van artikel 7.B.c.2.a van de voorschriften. Sommige woningen hebben veel en sommige woningen hebben weinig uitbreidingsmogelijkheden. Er is z.i. sprake van rechtsongelijkheid. De bouwvlakken zijn soms erg klein. Grotere bouwvlakken zijn gewenst. De maximale goothoogte van bijbouwen dient te worden verhoogd tot 3,5 meter.
De eigen woning van de heer Dikmans is niet correct weergegeven. Hetzelfde geldt voor meerdere woningen aan de Taxandrialaan.

Reactie van het college van B en W:
De heer Dikmans heeft zijn mondelinge inspreekreactie aangevuld met een schriftelijke inspreekreactie. De beantwoording van deze schriftelijke reactie, op bladzijde **17** van dit Eindverslag, bevat tevens een reactie op deze mondelinge inspraakreactie.

14. **Inspraakreactie van de heer J. Vink, Bisschop Zwijssenplein 6, 5262 JK VUGHT.**
De heer Vink is van mening dat de parkeerplaatsen bij de scholen en schuin tegenover Lidl moeten blijven zoals ze nu zijn. Er zijn veel kosten gemaakt om ze te maken. De aanwezige bomen mogen niet worden weggehaald. De tekeningen van de gemeente dienen te kloppen.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

15. **Inspraakreactie van de heer E. Spoor, Taxandrialaan 28, 5262 RJ VUGHT.**
De heer Spoor deelt mede dat zijn woning niet correct op de plankaart is weergegeven. Een deel van het hoofdgebouw bevindt zich buiten het bouwvlak. Er is sprake van een inpandige garage.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W is van mening dat een eenduidig systeem dient te worden gehanteerd bij het vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden aan de Taxandrialaan. De afzonderlijke percelen aan de Taxandrialaan zullen aan die bebouwingsmogelijkheden worden getoetst. Waar nodig vinden correcties plaats die in het ontwerp bestemmingsplan zullen worden meegenomen.

Beantwoording van de mondelinge inspraakreacties die tijdens de inspraakavond zijn ingebracht en die betrekking hebben op het bestemmen van bestaand groen of bestaande speelterreinen tot Verkeersdoeleinden in plaats van Groenvoorzieningen.

Betreft de volgende inspraakreacties:

1. **Inspraakreactie van de heer J. Verzandvoort, Mastdammenhoeve 39, 5262 NA VUGHT.**
4. **Inspraakreactie van de heer H. van Dijk, Obrechtsingel 12, 5262 HZ VUGHT.**
5. **Inspraakreactie van de heer M. Smits, Bisschop Zwijssenplein 1, 5262 JK VUGHT.**
6. **Inspraakreactie van de heer J. Nijssen, Rouppe van der Voortlaan 12, 5262 HD VUGHT.**
7. **Inspraakreactie van de heer E. op den Camp, Klein Brabant 94, 5262 RN VUGHT.**
11. **Inspraakreactie van de heer L. Stegehuis, Diepenbrockstraat 13, 5262 HT VUGHT.**
12. **Inspraakreactie van de heer R. Lustig, Havenhoeve 39, 5262 NS VUGHT.**
14. **Inspraakreactie van de heer J. Vink, Bisschop Zwijssenplein 6, 5262 JK VUGHT.**

Tijdens de inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, op 23 juni 2008, is uit mondelinge informatie van bewoners van De Baarzen (Diepenbrockstraat en Bisschop Zwijssenplein) gebleken, dat ten tijde van de ontwikkeling van de wijk De Baarzen (in de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw) met de gemeente overleg heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling van woningbouw voor bijzondere groepen, zoals de huisvesting van blinden.
Deze huisvesting werd gerealiseerd op locaties met de bestemming Bijzondere Bebouwing. Deze locaties waren eigenlijk bedoeld voor de oprichting van een kerk of een andere algemene voorziening.
Een vertegenwoordiger van de bewonersgroep "Tussen de singels" heeft tijdens de inspraakavond gezegd, dat de wijk met de huisvesting van de blinden, in plaats van de vestiging van algemene voorzieningen, akkoord is gegaan mits het Bisschop Zwijssenplein groen zou blijven. Bovendien heeft de gemeente op de hoek Diepenbrockstraat/Karel Bouman een speelterrein aangelegd.
Op de bestemmingsplankaart De Baarzen hebben delen van het Bisschop Zwijssenplein en de locatie aan de Diepenbrockstraat de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen in plaats van Groenvoorzieningen.
Meerdere bewoners van de wijk hebben de gemeente verzocht uit te gaan van de bestaande situatie. Dat betekent: wat groen is moet groen blijven.

Bij de planvoorbereiding van De Baarzen zijn twee fouten gemaakt.
Het speelterrein op de hoek Karel Boumanstraat/Van Diepenbrockstraat is bestemd tot Verkeersdoeleinden, omdat deze locatie deel uitmaakt van de fysieke ruimte van de gemeente, waarbinnen wegen, parkeerplaatsen maar ook groenstroken mogelijk zijn.
Het speelterrein vraagt echter om een specifieke groenbestemming.
Uitgangspunt voor een beheersplan als het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is de bestaande situatie. Speelterreinen worden in de doelomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen specifiek genoemd.
Deze fout zal in het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld.

De tweede fout heeft betrekking op de bestemming Verkeersdoeleinden op de hoek Rouppe van der Voortlaan/Brabantlaan.
In verband met uitbreiding van Lidl is extra parkeerruimte gerealiseerd. Ten behoeve van deze extra parkeerruimte is een deel van het groen aan het Bisschop Zwijssenplein bestemd

tot Verkeersdoeleinden. Sommige insprekers verkeerden in de veronderstelling, dat de oorspronkelijk parkeerruimte recht tegenover Lidl zou worden verplaatst naar het Bisschop Zwijssenplein. Zij baseerden hun veronderstelling op het gegeven dat deze oorspronkelijke parkeerruimte op de plankaart is bestemd tot Gemengde doeleinden, om eventuele uitbreiding van deze ruimte te betrekken bij uitbreiding van een van de nabij gelegen scholen.
Dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Het gaat er om de twee bestaande parkeeraccommodaties, recht en schuin tegenover Lidl, positief te bestemmen, dat wil zeggen: tot Verkeersdoeleinden.
Ook hier geldt: wat groen is, blijft groen. De bestemming Verkeersdoeleinden op het Bisschop Zwijssenplein zal worden teruggebracht tot het huidige parkeerterrein.

Dit uitgangspunt, "wat groen is, blijft groen", geldt, behalve voor het speel- en groenterrein op de hoek Karel Boumanstraat/Diepenbrockstraat en het terrein tussen het Bisschop Zwijsenplein, de Brabantlaan en de Rouppe van der Voortlaan evenzeer voor het terrein op locatie P1 op de plankaart Vughtse Hoeven (achter Mastdammenhoeve).

Dit uitgangspunt geldt overigens niet voor het zogenaamde "snippergroen", zoals kleine stukjes restgroen
De bestemming Groenvoorzieningen is specifiek bedoeld voor groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen en waterpijen met daarbij behorende voorzieningen. Stukjes restgroen passen niet in deze bestemming.
Volgens de doeleindenomschrijving van de bestemming Verkeersdoeleinden zijn de gronden met deze bestemming mede bestemd voor groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen. De doeleindenomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen geeft omgekeerd niet de mogelijkheid enige wijziging aan te brengen in de fysieke ruimte die voor verkeersdoeleinden is bestemd.

Mondelinge en schriftelijke inspraakreacties die tijdens de inspraaktermijn zijn ingebracht.

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

1. **Mevrouw N.J.D.J. Damen, Druivenkas 19, 5262 PA VUGHT (schriftelijk).**
   Op de plankaart van de Vughtse Hoeven is verzuimd de aanbouw van Druivenkas 19 op te nemen.

   Reactie van het college van B en W:
   De aanbouw wordt in de ondergrond van de plankaart opgenomen.

2. **De heer H.J.C.M. Beekmans, Karel Boumanstraat 7, 5262 HM VUGHT (schriftelijk).**
3. **De heer P.G.M. van Cuijk, Karel Boumanstraat 9, 5262 HM VUGHT (schriftelijk).**
4. **De heer C.J. Peeters, Karel Boumanstraat 3, 5262 HM VUGHT (schriftelijk).**
5. **De heer R.F.H. Schoonbrood, Karel Boumanstraat 1, 5262 HM VUGHT (schriftelijk).**
   Deze inspraakreacties zijn gelijkluidend en worden daarom gezamenlijk behandeld.

1e. Belanghebbenden hebben bezwaar tegen de bestemming Woondoeleinden, op de plankaart gegeven aan "De Vlasborch" (Diepenbrockstraat 2), om de volgende redenen:
- volgens de plankaart zijn er ook bouwmogelijkheden buiten de bestaande bebouwing, ook op het terrein dat thans is ingericht als groene buitenruimte;
- binnen het rechthoekig bestemmingsvlak kan de bestaande bebouwing in noordelijke en oostelijke richting met bebouwing worden ingevuld;
- de aanwezigheid van de Vlasborch en het huidige gebruik van de woonbebouwing zijn voor belanghebbenden geen reden voor het maken van bezwaar; het bezwaar van belanghebbenden richt zich, zwaarwegend, op het bestemmen van de buitenruimte oostelijk en noordelijk van bestaande gevels van de bebouwing van de Vlasborch, ongeacht de aanduidingen "bouwvlak" en "bijbouwvlak" binnen het bestemmingsvlak;
- deze bestemmingswijziging creëert niet alleen de mogelijkheid tot uitbreiding van de Vlasborch, doch ook voor het te zijner tijd realiseren van huizen, appartementen of andere woonvormen vanuit andere initiatiefnemers of partijen binnen het gehele nieuw gedefinieerde bestemmingsvlak;
- bij uitbreiding van de huidige bebouwing in noordelijke en oostelijke richting met functies binnen de bestemming Woondoeleinden zal het uitzicht van belanghebbenden op de aanwezige groene ruimte minder aantrekkelijk worden, zullen het aandeel recreatieve speelmogelijkheden en het aandeel groenvoorziening in de wijk drastisch verminderen; hierdoor wordt het woongenot drastisch aangetast en daalt de waarde van de woningen van belanghebbenden; dit achten zij een ongewenste ontwikkeling.

2e. Belanghebbenden hebben bezwaar tegen de bestemming Verkeersdoeleinden die blijkens de plankaart De Baarzen is gegeven aan het speel- en groenterrein op de hoek Karel Boumanstraat, om de volgende redenen:
- van de noodzaak of wenselijkheid om de betreffende gronden voor verkeersdoeleinden te gebruiken is in de buurt niet gebleken;
- met het bestemmen van het speel- en groenterrein is inrichting van het terrein ten behoeve van een verkeers- of vervoersvoorziening mogelijk; hierdoor zal het uitzicht

van belanghebbenden op deze ruimte alsmede het aanzicht van de wijk minder aantrekkelijk worden, zullen het aandeel recreatieve speelmogelijkheden en het aandeel groenvoorziening in de wijk drastisch verminderen; hierdoor wordt het woongenot drastisch aangetast en daalt de waarde van de woningen van belanghebbenden; dit achten zij een ongewenste ontwikkeling;
- gelet op de aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening is er is geen motief voor het herbestemmen van bestaande speel- en groenruimte tot Verkeersdoeleinden;
- de speeltuin en de aangrenzende groenruimte (noordelijk van speeltuin) beantwoorden aan een ruime vraag naar recreatieve voorzieningen voor de jeugd in de Baarzen; kinderen maken in grote aantallen gebruik van deze ruimte; vanwege de verkeersluwe omgeving vormt deze speeltuin een veilige ruimte en speelplaats binnen de Baarzen.

3e. Belanghebbende maken bezwaar tegen een aantal voorschriften in verband met de bestemming Groenvoorzieningen, om de volgende redenen:
- volgens artikel 18, lid B, sub 1 mag de oppervlakte van een gebouw niet meer bedragen dan 20 m2; de voorschriften regelen niet hoeveel gebouwen er maximaal mogen worden gebouwd of hoeveel procent van de oppervlakte van de bestemming maximaal mag worden bebouwd;
- belanghebbenden hebben bezwaar tegen het verlenen van vrijstelling voor de oprichting van JOP op het terrein gelegen noordwestelijk van de kruising Karel Boumanstraat-Diepenbrockstraat en grenzend aan de watergang in noordelijke en westelijke richting; dit terrein is gelet op de nabijheid van woonbebouwing ongeschikt (hinder); belanghebbenden vrezen voor overlast voor bewoners en spelende kinderen; de in de voorschriften genoemde afstand van 25 meter tot de woningen achten zij ruim onvoldoende; de vrijstellingsbevoegdheid van lid E is overbodig omdat in lid A expliciet wordt verwezen naar een aanduiding op de plankaart ("JOP ter plaatse van de aanduiding op de plankaart");
- belanghebbenden hebben bezwaar tegen de mogelijkheid van wijziging van de bestemming Groenvoorzieningen in Nutsvoorziening voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie; de aanwezigheid van masten past niet binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld ter plaatse; gelet op de nabijheid van woonbebouwing en de speeltuin is de locatie ongeschikt in verband met het mogelijke risico op gezondheidsschade ingevolge van de straling afkomstig van deze masten.

4e Belanghebbenden merken tenslotte op, dat de aanduiding "G" in het bestemmingsvlak Groenvoorzieningen westelijk en grenzend aan de Karel Boumanstraat ontbreekt.

Reactie van het college van B en W:

Ad 1e. De bestemming Woondoeleinden, op de plankaart gegeven aan "De Vlasborch" (Diepenbrockstraat 2).
Op de plankaart zijn de bouwvlakken binnen de bestemming Woondoeleinden, maar ook binnen andere bestemmingen, gerationaliseerd, omdat de bouwgrenzen volgens de geldende bestemmingsplannen zó nauw om de bestaande bebouwing heen liggen, dat nauwelijks ruimte bestaat voor aan- en verbouw van de bestaande bebouwing. De gerationaliseerde bouwvlakken bieden reële bouwmogelijkheden.
Aansluitend aan het bouwvlak is een bijbouwvlak ingetekend voor de oprichting van eventuele bijgebouwen. Dit bijbouwvlak mag tot maximaal 50% worden bebouwd. Dit is overeenkomstig de systematiek zoals die gehanteerd wordt bij de overige woonbebouwing.

De bebouwing van de Vlasborch wordt gebruikt voor bewoning. Of de bebouwing afzonderlijke wooneenheden bevat, of er toezicht op het wonen is, of de bebouwing centrale voorzieningen bevat, dat maakt voor de functie Woondoeleinden geen verschil. Binnen de bestemming Woondoeleinden kunnen slechts vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen worden gebouwd. Appartementengebouwen in meerdere lagen zijn binnen de bestemming Woondoeleinden alleen maar mogelijk als zulks blijkt uit een aanduiding op de plankaart. Ter plaatse van de Vlasborch is dit uitdrukkelijk niet de bedoeling.

Ad 2e. De bestemming Verkeersdoeleinden, op de plankaart De Baarzen gegeven aan het speel- en groenterrein op de hoek Karel Boumanstraat.
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

Ad 3e. Voorschriften in verband met de bestemming Groenvoorzieningen.

- Binnen de bestemming Groenvoorzieningen worden alleen gebouwen opgericht die noodzakelijk zijn in verband met de bestemming, zoals een nutsgebouw, een pompput, straatmeubilair of uitingen van kunst. Het vastleggen van een maximale oppervlaktemaat is niet noodzakelijk. In een bestemmingsplan worden alleen voorschriften opgenomen die noodzakelijk zijn in verband met een goede ruimtelijke ordening.
- De gemeenteraad heeft uitdrukkelijk besloten, dat in alle bestemmingsplannen, die in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening worden opgesteld, een vrijstellingsmogelijkheid dient te worden opgenomen binnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen voor de realisering van een jeugd ontmoetingsplek. Bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid door het college van B en W dient de procedureregeling van artikel 22 in acht te worden genomen (terinzagelegging ontwerpbesluit, bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden, belangenafweging).
  De expliciete verwijzing naar een aanduiding op de plankaart berust op een fout in de doeleindenomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen, aangezien de aanduiding JOP op de plankaart niet voorkomt.
  Deze fout zal in het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld. Deze aanduiding komt te vervallen.
- 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 Grootschalige bestemmingsplanherziening in onze gemeente worden opgesteld. De afweging, of een zendmast past in het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld ter plaatse, vindt plaats in het kader van deze voorbereidingsprocedure.

Ad 4e. Ontbrekende aanduiding "G" op de plankaart.
Deze fout zal in het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld. De aanduiding "G" zal worden aangegeven binnen het betreffende bestemmingsvlak.

6. De heer H.W.M. van Dijk, Obrechtsingel 12, 5262 HZ VUGHT (schriftelijk).
In vervolg op zijn mondelinge inspraakreactie van 23 juni 2008 dient belanghebbende, mede namens de bewonerswerkgroep Tussen de Singels, zijn schriftelijke inspraakreactie in.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is hem gebleken dat door de gemeente aan de bewonersgroep gedane toezeggingen niet zijn nagekomen.
De fractie van Gemeentebelangen heeft het college van B en W hierover schriftelijke vragen gesteld. Deze vragen zijn bij brief van het college van 3 juli 2008 beantwoord.
Belanghebbende deelt mee dat zijn zienswijze en argumenten nagenoeg gelijk zijn.
De gedane toezeggingen van destijds dienen te worden nagekomen. Wat nu groen is, moet groen blijven, dan wel: wat nu groen is moet de bestemming Groenvoorzieningen krijgen. Concreet betekent dit, dat het gehele Bisschop Zwijssenplein de bestemming Groenvoorzieningen moet krijgen, met uitzondering van het bestaande parkeerterrein (en niets meer dan dat). Dit dient de bestemming Verkeersdoeleinden te krijgen (niet bebouwing of wonen). Het tehuis krijgt de bestemming Woondoeleinden (alleen de huidige bebouwing; geen uitbreiding toegestaan).
Voor de Diepenbrockstraat kan het bouwblok van het tehuis de bestemming Woondoeleinden krijgen en het parkeerterrein de bestemming Verkeersdoeleinden. Al het overige moet groen zijn, ook de speeltuin.
In feite dient het college van B en W de grijze vlakken met de bestemming Verkeersdoeleinden op beide locaties veel kleiner te maken.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.

7. **De heer J.A.C. Dikmans, Taxandrialaan 8, 5262 RJ VUGHT (schriftelijk).**
In vervolg op zijn mondelinge inspraakreactie van 23 juni 2008 dient belanghebbende zijn schriftelijke inspraakreactie in.

Opmerkingen over de plankaart.
Belanghebbende is van mening dat zijn woning aan de Taxandrialaan 8 niet juist op de plankaart is aangegeven. Een deel van het hoofdgebouw bevindt zich, ten onrechte, in het bijbouwvlak. Belanghebbende verzoekt het college het bouwvlak voor het hoofdgebouw aan te passen.
Ook de bouwvlakken op de percelen Taxandrialaan 3 en 5 en Markiezaat 31 zijn niet juist op de plankaart aangegeven. Ook voor deze percelen verzoekt belanghebbende de plankaart aan te passen.

De bouwvlakken op de plankaart bevatten de mogelijkheid om bestaande woningen uit te breiden. Deze mogelijkheden vertonen per woning soms grote verschillen, hetgeen vooral op valt bij een vergelijking van de bouwvlakken op de percelen Taxandrialaan 8 en 13 en Markiezaat 13 en 23.
Belanghebbende verzoekt het college van B en W het bouwvlak op het perceel Taxandrialaan 8 zodanig uit te breiden, dat met name aan de achterzijde van de woning meer uitbreidingsmogelijkheden ontstaan. Het bouwvlak van het perceel Taxandrialaan 8 is in vergelijking met de overige bouwvlakken aan de Taxandrialaan het minst diep.

Opmerkingen over de voorschriften.
In artikel 7, lid B, onder 3 is aangegeven dat de goothoogte van een bijbouw niet meer mag bedragen dan 3,25 meter. Gelet op de eisen van het Bouwbesluit en de eisen ten aanzien van de dikte van de isolatie is deze hoogte erg beperkt. Belanghebbende verzoekt om aanpassing van de maximale goothoogte tot 3,50 meter.

In artikel 7, lid B, sub c, onder 2a is de maximale oppervlakte van het bijbouwvlak aangegeven.
Belanghebbende verzoekt om een eenvoudiger beschrijving van dit onderdeel van de voorschriften.

Reactie van het college van B en W:
Uitleg van artikel 7.B.c.2.a:
De bijgebouwenregeling maakt het mogelijk bijbouwen op te richten tot een oppervlakte van 100% (vrijstaande woningen) en 125% (geschakelde en aaneengesloten woningen) van het bouwvlak binnen het bijbouwvlak, tot maximaal 50% van hetzelfde bijbouwvlak. Bij een grote omvang van het perceel kan dat leiden tot een fundamentele wijziging c.q. aantasting van het stedenbouwkundige karakter van gedeelten van het plangebied.
Om deze reden is in de bepalingen m.b.t. het bijbouwvlak de beperking toegevoegd, dat de oppervlakte van het bijbouwvlak nooit meer dan 300 m2, dan wel niet meer dan 50% van het bijbouwvlak mag bedragen (artikel 7, lid B.c).
Rechtsongelijkheid bij uitbreidingsmogelijkheden:
Het college van B en W is van mening dat een eenduidig systeem dient te worden gehanteerd bij het vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden aan de Taxandrialaan. De afzonderlijke percelen aan de Taxandrialaan zullen aan die bebouwingsmogelijkheden worden getoetst. Waar nodig vinden correcties plaats die in het ontwerp bestemmingsplan zullen worden meegenomen.

Verhoging van de maximale goothoogte van bijgebouwen naar 3,5 meter:
In alle bestemmingsplannen in het kader van de Grootschalige bestemmingsplanherziening is tot nu toe uitgegaan van

- de hoogte van een bouwlaag binnen het bouwvlak van maximaal 3,50 meter of de hoogte van de bestaande bouwlaag op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;
- de goothoogte van een bijbouw binnen het bijbouwvlak van maximaal 3,25 meter. Deze maten blijken in de praktijk te voldoen.

In de Aan- en Bijgebouwenregeling van de gemeente Vught, die nog steeds voor delen van de bebouwde kom geldt, staat een maximale goothoogte van bijbouwen van maximaal 3 meter. In verband met de isolatieruimte is deze hoogte op 3,25 meter afgerond. Deze maat staat ook in onze opvolger van de beleidsregels ex artikel 19, lid 3 Wro: "Bouwen binnen grenzen".
Er is geen (technische) reden om de maximale hoogtemaat van 3,25 meter te wijzigen.

8. **De heer F.A.M. Ector, Esscheweg 153, 5262 TW VUGHT (schriftelijk).**
9. **De heer J.A.J. Schepman, Esscheweg 147, 5262 TW VUGHT (schriftelijk).**
10. **De heer G. Scherphof, Esscheweg 151, 5262 TW VUGHT (schriftelijk).**

Deze inspraakreacties zijn nagenoeg gelijkluidend en worden daarom gezamenlijk behandeld.

Belanghebbenden verzoeken het college van B en W de groenstrook voor de woningen Esscheweg 147 t/m 155 op de plankaart te bestemmen tot Groenvoorzieningen in plaats van Verkeersdoeleinden. Deze groenstrook is al jaren, sinds de reconstructie van de rotonde,aanwezig. Ook deze rotonde is niet correct op de plankaart aangegeven.

Reactie van het college van B en W:

Het uitgangspunt, "wat groen is, moet groen blijven" geldt specifiek voor trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen en waterpartijen en niet voor het zogenaamde "snippergroen", zoals kleine stukjes restgroen
Volgens de doeleindenomschrijving van de bestemming Verkeersdoeleinden zijn de gronden met deze bestemming mede bestemd voor groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen. De doeleindenomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen geeft omgekeerd niet de mogelijkheid enige wijziging aan te brengen in de fysieke ruimte die voor verkeersdoeleinden is bestemd.

De rotonde wordt in het ontwerp bestemmingsplan op correcte wijze opgenomen.

11. Mevrouw J.C.H. van Esch, Karel Boumanstraat 5, 5262 HM VUGHT (schriftelijk).

Bezwaar tegen de bestemming Verkeersdoeleinden.
Belanghebbende heeft bezwaar tegen het bestemmen van de speel- en groenruimte ter plaatse van de hoek Bouwmanstraat/Diepenbrockstraat tot Verkeersdoeleinden.
Van de noodzaak of wenselijkheid om de betreffende gronden voor verkeersdoeleinden te gebruiken is in de buurt niet gebleken. Belanghebbende en haar man hebben hun woning gekocht vanwege de vele groenvoorzieningen, het vrije uitzicht en de openheid van de wijk. Belanghebbende is van mening dat de waarde van haar woning daalt, als vast wordt gehouden aan de bestemming Verkeersdoeleinden.

Bezwaar tegen de bestemming Groenvoorzieningen.
Belanghebbende heeft bezwaar tegen het huidige pakket van voorschriften, met name die betreffende de mogelijkheid binnen de bestemmingsgrens om de grond met maximaal 30% te bebouwen. Dit percentage zal met de Vlasborch-dependance wel gehaald zijn.

Reactie van het college van B en W:
Ad: bezwaar tegen de bestemming Verkeersdoeleinden.
Het college van B en W komt aan deze reactie tegemoet. Voor de motivering wordt verwezen naar de bladzijden 11 en 12 van dit Eindverslag.
Ad: bezwaar tegen de bestemming Groenvoorzieningen.
De bebouwing van de Vlasborch is opgericht op een terrein waaraan in het geldende bestemmingsplan Plan I in Onderdelen 1953, 14e herziening 1965, de bestemming Bijzondere Bebouwing is gegeven. Volgens de voorschriften van dit bestemmingsplan mag dit terrein, binnen de op de plankaart aangegeven ruime bebouwingsgrens, voor maximaal 30% worden bebouwd.
Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is o.a. opgesteld om dit verouderde bestemmingsplan Plan I in Onderdelen te actualiseren. De bestemming Bijzondere Bebouwing is nooit gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat uit van het bestaande gebruik ter plaatse (Woondoeleinden). De bestaande bebouwing is opgenomen in een bouwvlak, dat in zijn geheel mag worden bebouwd.

12. De heer J.D. Hagoort, Meierijsingel 39, 5262 JW VUGHT (schriftelijk).
Op 28 april 2006 heeft belanghebbende een gedeelte van de groenstrook naast het perceel Meierijsingel 39 van de gemeente gekocht. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie D, nummer 3318, ter grootte van 49 centiaren.
Belanghebbende verzoekt het college van B en W de op deze strook geldende bestemming Openbaar groen te wijzigen in Woondoeleinden. De strook is volgens de plankaart De Baarzen bestemd tot Verkeersdoeleinden.

Reactie van het college van B en W:
De betreffende strook grond heeft volgens de plankaart de bestemming Verkeersdoeleinden. Deze strook is door de gemeente aan belanghebbende verkocht onder de voorwaarden:
- dat de strook niet mag worden bebouwd;
- dat als erfscheiding alleen gebruik mag worden gemaakt van levend groen materiaal;
- dat de gemeente de inspanningsverplichting op zich neemt de bestemming "openbaar groen" te wijzigen in "tuin" wanneer deze locatie aan bod komt bij de Grootschalige bestemmingsplanherziening.

Deze wijziging zal in het ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen en bestemd worden tot Woondoeleinden onbebouwd.

13. **De heer D.E.J. Harkema, Klein Brabant 167, 5262 RS VUGHT (schriftelijk).**
14. **De heer A.L. Klomp en mevrouw J.M.H.N. Klomp-Pardoel, Klein Brabant 160, 5262 RJ VUGHT (schriftelijk).**

Tijdens de inspraakavond van 23 juni 2008 is voorgesteld om ruimte open te houden voor het realiseren van een geluidwerende voorziening tussen de huizen van Klein Brabant en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.
Aangezien daar heel weinig ruimte voor is, en zoiets bovendien ten koste zou gaan van het openbaar groen, zou dat pas in laatste instantie een optie moeten zijn.
Belanghebbende voert aan dat ProRail, gelet op het principe: "de vervuiler betaalt", zelf zou moeten zorgen voor vermindering van de geluidsoverlast. In eerste instantie zal het bestemmingsplan, waarin de spoorlijnen door Vught zijn opgenomen, indien nodig, op dit punt moeten worden aangepast. Er zal in het actuele geval de mogelijkheid moeten zijn op de spoordijk bij en voorbij Klein Brabant een geluidwerende voorziening te realiseren, zeker indien ProRail er niet in slaagt de geluidsoverlast op een andere manier tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen.

Twee zaken in de toelichting vallen op:
- op bladzijde 2 staat dat op verzoek van de NS de spoorlijn uit het bestemmingsplan is gehaald;
- op bladzijde 43 staat: "Voor het railverkeerslawaai zijn diverse saneringsprogramma's opgesteld. Op dit moment maken daarvoor de woningen in de buurt De Baarzen, gezien de afstand, daar geen deel van uit."

Deze zin verbaast belanghebbenden, gelet op het overleg dat een kleine groep bewoners uit KleinBrabant onlangs nog met wethouder Kraanen over de overlast van het spoor aan de woningen in Klein Brabant heeft gehad.

Reactie van het college van B en W:
De grens van een bestemmingsplangebied ligt meestal op het hart van de weg. Voor rijkswegen en spoorwegen is, op verzoek van RWS en de NS een uitzondering gemaakt, omdat beide instanties hun eigendommen liever in één bestemmingsplan opgenomen zien. De wens van de NS is gerespecteerd. Daarom is het aangrenzende spoor in zijn geheel buiten het plangebied gelaten. Het betreffende trajectgedeelte van de spoorlijn zal worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.
Overigens is het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven hoofdzakelijk een beheersplan. De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer maakt akoestisch onderzoek noodzakelijk voor zover sprake is van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of bouwmogelijkheden. Dit is niet aan de orde.

De verschillende saneringsprogramma's in verband met railverkeerslawaai ten gevolge van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven worden uitgevoerd van noord naar zuid. Op dit moment is Klein Brabant nog niet aan de beurt.
Binnen de bestemming Groenvoorzieningen, tussen de woningen van Klein Brabant en de spoorweg, is de aanleg van geluidwerende voorzieningen op basis van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk.
Het overleg tussen de bewoners van Klein Brabant en wethouder Kraanen ging o.a over de mogelijke vermeerdering van spoorweglawaai ten gevolge van de aanleg van een geluidswal binnen het plangebied Groensche Hoeven, aan de overkant van de spoorweg. Aan de bewoners is een rapport gegeven van bureau Verkuylen, waaruit blijkt dat de toename van spoorweglawaai wel meetbaar maar niet hoorbaar is (0,2 dB).
Tijdens het gesprek is gesproken over de mogelijke aanleg van raildempers. Wethouder Kraanen heeft toegezegd de mogelijke aanleg van raildempers tijdens een volgend overleg met ProRail aan de orde te zullen stellen.

15. **De heer M.A.J. Smits en mevrouw F.C.M. Croonen, Bisschop Zwijsenplein 1, 5262 JK VUGHT (schriftelijk).**
In vervolg op de mondelinge inspraakreactie van 23 juni 2008, ingebracht door de heer M. Smits, wijzen belanghebbenden er het college van B en W op, dat zij kennis hebben genomen van de fout op de plankaart De Baarzen is gemaakt.
In het voorontwerp bestemmingsplan is op de plankaart een voorziening opgenomen voor Verkeersdoeleinden, op de locatie tussen het Bisschop Zwijsenplein, de Rouppe van der Voortlaan en de Brabantlaan, gesitueerd voor de huisnummers 1 tot en met 4 aan het Bisschop Zwijsenplein.
Tijdens de inspraakavond is door de vertegenwoordigers van de gemeente bevestigd dat het hier gaat om een fout in het bestemmingsplan.
Belanghebbenden verzoeken het college van B en W om herstel van deze fout, door de bestemming van het betreffende terreingedeelte te wijzigen in Groenvoorzieningen.

Reactie van het college van B en W:
In verband met uitbreiding van Lidl is extra parkeerruimte gerealiseerd. Ten behoeve van deze extra parkeerruimte, die al is gerealiseerd, is een deel van het groen aan het Bisschop Zwijssenplein bestemd tot Verkeersdoeleinden.
De bestemming Verkeersdoeleinden op het Bisschop Zwijssenplein wordt in het ontwerp bestemmingsplan teruggebracht tot dit parkeerterrein.

16. **De heer L.J. Stegehuis en mevrouw C.M. Stegehuis-Galama, Diepenbrockstraat 13, 5262 HT VUGHT (schriftelijk).**
1.
Belanghebbenden vinden de bijbouwregeling volgens de voorschriften van het bestemmingsplan onleesbaar voor de gemiddelde burger en verzoeken het college van B en W deze in begrijpelijk Nederlands te formuleren.
2.
Op de plankaart voor het perceel Diepenbrockstraat 13 staat de hele achtertuin als bijbouwvlak aangeduid en aan de zijkant van het perceel, aan de zijde Karel Boumanstraat, alleen de huidige bebouwing: de carport van belanghebbenden. De carport heeft een oppervlakte van circa 2,5 meter bij 5,5 meter. Mochten belanghebbenden een extra kamer willen realiseren, dan ontstaat een onrealistisch bouwvlak. Daarom willen belanghebbenden dat het bijbouwvlak een realistische afmeting krijgt van circa 5 bij 6 meter (zie afbeelding) om een zo volwaardig mogelijke kamer te kunnen realiseren. Deze is vergelijkbaar met de aanbouw aan de Rouppe van der Voortlaan 86, waar ook in het zijdelingse perceel een

bijbouw is gerealiseerd van vergelijkbare afmetingen (en circa 1 meter uit de voorgevelrooilijn).
3.
In artikel 7, lid B, onder c.3 staat dat bijbouwen in de zijdelingse perceelsgrens niet mogen worden afgedekt door een kap. Belanghebbenden verbazen zich hierover omdat hun buren (Karel Boumanstraat 15) in een vergelijkbare situatie wél de mogelijkheid hebben gehad voor het realiseren van een kap op hun bijbouw. Belanghebbenden willen de mogelijkheid tot het realiseren van een kap op een bijbouw open houden.
4.
Belanghebbenden merken tenslotte op dat zij de bepaling onder artikel 7, lid B, onder c.9 niet begrijpen en vragen een toelichting op de betekenis van deze bepaling.

Reactie van het college van B en W:
Ad 1.
Om de bijbouwregeling volgens de voorschriften van het bestemmingsplanzo duidelijk mogelijk te maken, is in de toelichting op het bestemmingsplan, op bladzijde 73 en volgende, een toelichting specifiek op de bijbouwregeling gegeven. Met behulp van het rekenvoorbeeld, op bladzijde 76, is het voor iedereen mogelijk de bouwmogelijkheden van zijn eigen woning te berekenen. Mocht dit toch nog problemen geven, dan kan de burger terecht bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente, om de persoonlijke situatie met een bouwplantoetser van de gemeente te bekijken.
Ad 2.
De situatie op de hoeken Rouppe Van der Voortlaan 62 en 74 en Diepenbrockstraat 1 en 13 zal op de plankaart worden gecorrigeerd, conform de situatie ter plaatse van de Rouppe Van der Voortlaan 86.
Ad 3.
Bedoeld is waarschijnlijk: artikel 7, lid B, onder c.4. In dit sublid expliciet staat, dat bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.
Artikel 7, lid B, onder c.3 bepaalt dat de bouwhoogte van een bijbouw niet meer bedragen dan 3,25 meter. De bijbouw mag worden afgedekt door een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5 meter
Ad 4.
Dit voorschrift is in het bestemmingsplan opgenomen omdat in delen van de wijk sprake is van de specifieke situatie, waarbij een bijbouw is gebouwd vóór het hoofdgebouw. De woonwijk Klein Brabant is daar een voorbeeld van.
Gewoonlijk wordt een bijbouw achter of opzij van een hoofdgebouw gebouwd en krijgt de ruimte vóór het hoofdgebouw de aanduiding Woondoeleinden onbebouwd.
Gewoonlijk mag een bijbouw met een kap worden afgedekt. Een bijbouw vóór het hoofdgebouw mag echter alleen plat worden afgedekt in verband met de uiterlijke verschijningsvorm en bouwmassa.

17. **De heer R.W.J. Wouters en mevrouw C.R. Bergman, Ranonkelstraat 10, 5262 DL VUGHT (schriftelijk).**
Belanghebbenden verzoeken, mede namens de bewoners van de woningen Ranonkelstraat 2 tot en met 28 (even zijde) het college van B en W de bestemming Groenvoorzieningen achter de woningen aan de Ranonkelstraat te wijzigen in Woondoeleinden, aanduiding bijbouwvlak.
Doel is op korte termijn tot aankoop van deze grond van de gemeente over te kunnen gaan.
Belanghebbenden zijn van mening dat zij voldoen aan de criteria, zoals genoemd in paragraaf 3.1 van de Notitie Reststroken 2005. Daarnaast voeren zij de volgende argumenten aan:

- het gevoel van veiligheid is afgenomen, aangezien het pad meerdere malen als vluchtroute na woninginbraak is gebruikt;
- volgens een onderzoek van de lokale zender VTV is de sloot niet veilig, omdat de rand niet goed zichtbaar is en de bodem een sterk zuigende werking heeft;
- onkruid staat als gevolg van beperkt onderhoud elk jaar manshoog en waait dan vrij over hagen en schuttingen;
- stankoverlast bij warm weer als gevolg van de hoeveelheid hondenpoep;
- consumptie van eigen grond als gevolg van toenemend autobezit;
- geluidsoverlast als gevolg van hangjongeren;
- rondslingerend vuil.

Belanghebbenden vertrouwen erop dat het college van B en W dit verzoek zal inwilligen. Het college mag ervan uitgaan dat het groene uitzicht van Vught-Zuid geen geweld zal worden aangedaan.

Reactie van het college van B en W:
In feite houdt de inspraakreactie een verzoek aan het college van B en W in tot verkoop van de strook aan de bewoners.
Ter plaatse van de strook is geen sprake van structuurbepalend of beeldbepalend groen. In verband met de functie van de strook voor het beheer van de openbare ruimte is de functie van de strook grond in verband met het beheer van de openbare ruimte bekekene.
De strook is in de huidige en in de toekomstige situatie functioneel, in verband met het onderhoud van de achterliggende sloot maar ook in verband met andere onderhoudsactiviteiten van BOR. Daarom dient de gemeente de eigendom van deze strook te behouden.
De strook grond valt daarmee niet onder de definitie, die in de Notitie Reststroken 2005 aan "reststrook" is gegeven: "een strook gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik".

Om deze reden wil het college van B en W de bestemming Groenvoorzieningen ter plaatse van de strook handhaven (de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten van BOR passen binnen de doeleindenomschrijving) en het verzoek van de bewoners aan de Ranonkelstraat afwijzen.

18. **De heer A.M. Raaijmakers, Lopenschoeven 3, 5262 NG VUGHT (mondeling)**
De heer Raaijmakers wil zijn woning met zijn fiets en fietskar kunnen verlaten. Hij heeft zelf geen auto. Zijn fiets, soms met fietskar, is zijn enige vervoermiddel. De ruimte achter zijn poort ligt in het verlengde van de inrit van de parkeerplaats. Sommige buren parkeren hun auto zodanig, dat hij zijn poort niet in of uit kan. Hij verzoekt de gemeente om een praktische inrichtingsoplossing.
Over dit onderwerp heeft hij eerder contact opgenomen met de heren Dikmans en Gulden. Op de bestemmingsplankaart staat niet de inrichting met parkeerplaatsen zoals hij deze wenst. Hij zou het op prijs stellen als dit probleem naar ieders tevredenheid zou kunnen worden opgelost.

Reactie van het college van B en W:
De inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is geen onderwerp van regulering via het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat bij de inrichting binnen de bestemming Verkeersdoeleinden door de gemeente zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de in de buurt levende wensen. In dit geval is de inrichting afgestemd op de situatie door in de bestrating zichtbaar te maken dat ter plaatse geen auto's mogen worden geparkeerd.

Het college van B en W besluit:

1. het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties;
2. het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven toe te zenden aan de diensten van Rijk en provincie, met het verzoek om een reactie op het bestemmingsplan;
3. het voorontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven aan te passen in overeenstemming met de reacties van de diensten van Rijk en provincie
4. het aangepaste bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven 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

10.6 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

Vught

De raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2009 in samenhang met de Nota beoordeling van zienswijzen van 8 september 2009;

besluit:

1. de zienswijze van de heer B. Changoe, namens de Gasunie, Postbus 19, Groningen (1), namens de N.V. Nederlandse Gasunie, gegrond te verklaren en in het ontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven de volgende wijzigingen aan te brengen:
   - op de plankaart De Baarzen de dubbelbestemming "Leiding-Gas" op te nemen en in de bestemmingsregels regels op te nemen in verband met deze dubbelbestemming;
   - de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 5.21 "Milieubescherming, veiligheid en overige zones") aan te vullen in verband met het plaatsgebonden en het groepsrisico vanwege de aanwezigheid van de regionale aardtransportleiding en de aanwezigheid van het gasontvangststation binnen het bestemmingsplangebied;
   - op de plankaart de bijbehorende zoneringen aan te geven en te regelen in regels;
2. de zienswijze van de heer M. Iemenschot en van de heer F. Visser, Koningsvaren 11, Vught (2) op alle onderdelen ongegrond te verklaren, behoudens de abusievelijke vermelding van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan op bladzijde 100 van de toelichting;
3. de zienswijze van de heer R. Cuijpers en mevrouw J. Vuskovic, namens Lidl Nederland GmbH, Postbus 198, Huizen (3) gegrond te verklaren en in het ontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven de volgende wijzigingen aan te brengen:
   op de plankaart de bestaande bebouwing en de reeds vergunde toekomstige uitbreiding van de bebouwing op te nemen en te bestemmen tot "Centrum" in plaats van "Verkeer", met bijbehorend bouwvlak;
4. ambtshalve in het ontwerp bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
   - in de bestemmingsregels, in artikel 8.5 (Groen) achter de zinsnede "maximaal 5 parkeerplaatsen" toe te voegen: "per 1.000 m2";
   - in de bestemmingsregels, in artikel 12.2.1.b (Verkeer) toe te voegen: "uitingen van kunst en/of herdenkingen";
   - op de plankaart De Baarzen en op de plankaart Vughtse Hoeven, tot aan de Esscheweg, de mogelijkheid op te nemen tot bijbouwen op hoekpercelen in zijtuinen, onder de volgende voorwaarden:
     . er moet een onbebouwde zijtuin aanwezig zijn;
     . de voorgevel van het bijgebouw dient 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
     . de breedte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
     . het bijgebouw mag niet met een kap worden afgedekt;
     . de achtergevel van het bijgebouw mag de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw met niet meer dan 2 meter overschrijden;

5. voor het overige het aangepaste bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven vast te stellen.

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

de griffier, de voorzitter,

drs. H.C. de Visch Eijbergen R. J. van de Mortel

Vught

Ontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Beoordeling van zienswijzen

Ingediende zienswijzen.
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, 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 B. Changoe, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de binnen het bestemmingsplangebied gelegen aardgastransportleiding en het gasontvangststation op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg).
2. De heer M. Iemenschot en de heer F. Visser, Koningsvaren 11, 5262 DJ VUGHT (mondelinge zienswijze met betrekking tot de groenbestemming, gegeven aan een driehoekig perceel, grenzend aan het perceel Koningsvaren 11).
3. De heer R. Cuijpers en mevrouw J. Vuskovic, namens Lidl Nederland Gmbh, Postbus 198, 1270 AD HUIZEN (mondelinge en schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bouwvlak binnen de bestemming Centrum op de plankaart De Baarzen).

Ontvankelijkheid.
Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

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 B. Changoe, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot de binnen het bestemmingsplangebied gelegen aardgastransportleiding en het gasontvangststation op de hoek Esscheweg/Wolfskamerweg).

Reactie belanghebbende:
De Gasunie heeft een zienswijze ingediend. Ter waarborging van een aantal veiligheidsaspecten in verband met de gastransportleidingen van de Gasunie en de directe omgeving daarvan, dient de Gasunie deze zienswijze in.
Door het plangebied De Baarzen/Vughtse Hoeven loopt een aardgastransportleiding. Deze dient volgens de Gasunie als een planologisch relevant gegeven op de plankaart te worden aangegeven met de aanduiding "Leiding-Gas". Hierbij kan worden volstaan met een zogenaamde "dubbelbestemming". Graag ziet de Gasunie dat op de plankaart een dubbelbestemming "Leiding-gas" wordt opgenomen met een strookbreedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
Naast aanduiding op de plankaart verzoekt de Gasunie de regels van het bestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leiding-Gas".
In verband met het plaatsgebonden en het groepsrisico dient de toelichting op het bestemmingsplan te worden aangevuld (hoofdstuk 5.21 "Milieubescherming, veiligheid en overige zones").
Naast de aanwezigheid van een 40 bar regionale aardgastransportleiding van de Gasunie bevindt zich op de hoek van de Esscheweg/Wolfskamerweg (plankaart Vughtse Hoeven) een gasontvangststation. Ook aan dit gasontvangststation dient in de toelichting (hoofdstuk 5.21 "Milieubescherming, veiligheid en overige zones") aandacht te worden besteed.
De Gasunie verzoekt het aangepaste bestemmingsplan vóór vaststelling ter beoordeling aan de Gasunie toe te zenden, ter voorkoming van het indienen van beroep.

Reactie van het college van B en W:
De Gasunie is, in verband met volgende bestemmingsplannen op de verzendlijst in verband met het wettelijk vooroverleg geplaatst.
De gevraagde aanvullingen in verband met de dubbelbestemming "Leiding-Gas" (plankaart en regels) alsmede de bedoelde aanvullende gegevens in hoofdstuk 5.21 van de toelichting worden in het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven opgenomen.
Op de plankaart worden de bijbehorende zoneringen aangegeven en geregeld in regels.
De aangepaste stukken worden vóór vaststelling door de raad aan de Gasunie toegezonden.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

2. **De heer M. Iemenschot en de heer F. Visser, Koningsvaren 11, 5262 DJ VUGHT**
(mondelinge zienswijze met betrekking tot de groenbestemming, gegeven aan een driehoekig perceel, grenzend aan het perceel Koningsvaren 11).

Reactie belanghebbenden:
Belanghebbenden verzoeken het college van B en W om een driehoekig perceel, grenzend aan hun perceel Koningsvaren 11, te bestemmen tot Groen. In het ontwerp-bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is dit perceel bestemd tot Verkeer.
Op pagina 19 is te zien dat de blauwe zone - naast perceel Koningsvaren - ook over de volledige breedte van onze westelijke perceelsgrens tot aan de grens van het perceel Haagwinde nummer 30 is geprojecteerd. Uit het feit dat op deze kaart ook ander groen/water (bijvoorbeeld de Ganzeriksingel) is aangeduid, is op te maken dat ook de groenstrook - waarvan zij vinden dat deze een groenbestemming zou moeten krijgen - deel uitmaakt van de zones met verschillende omgevingskenmerken.

Op bladzijde 21 van de toelichting op het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, laatste alinea, staat: "Een klein deel van Vughtse Hoeven is aangemerkt als een complex van bebouwing waarvan de eenheid en het tijdsbeeld bewaard dienen te blijven. Dit betreft de bebouwing aan de Haagwinde en de Koningsvaren."
De betekenis van deze tekst is niet duidelijk.
Op de plankaart "Gebiedskwaliteiten Vughtse Hoeven" staat een vierkante, doorgetrokken rode lijn. Op Internet was het perceel Koningsvaren 11 ook in dit vlak met een kleur opgenomen.
Op bladzijde 28 staat een tekening van de groenstructuur en eindbeeld van de Vughtse Hoeven. Op deze tekening is het bovenbedoelde perceel groen gekleurd.
Margraff, ooit eigenaar van het bosgebied ten zuiden van de Kraaiengatweg, heeft omstreeks 1994/1995 bezwaar gemaakt tegen het verdwijnen van de groene lob ter plaatse van het perceel Koningsvaren 11. Dat pleit voor het groen laten van bovenbedoeld perceel.
Het patroon op de plankaart laat zien dat overal sprake is van smalle stukken grond met de bestemming Verkeer, opgesloten in groen, alleen bij Koningsvaren 11 niet.
Onduidelijk is, of de tekst op bladzijde 75, onder 7.10 Stedenbouwkundig beeld, een relatie heeft met bladzijde 21.
Op bladzijde 100 staat abusievelijk Taalstraat/Loyolalaan, in plaats van De Baarzen/Vughtse Hoeven.

Reactie van het college van B en W:
Een groenbestemming wordt alleen gegeven aan structureel groen, zoals speelterreinen, en niet aan reststroken.
De bestemmingsomschrijving bij de bestemming Verkeer is zodanig geformuleerd, dat groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen, mogelijk zijn.
Binnen de bestemming Groen zijn geen verkeersmaatregelen mogelijk, met uitzondering van ontheffing voor het realiseren van maximaal 5 parkeerplaatsen per 1.000 m2 groen.
Verzoeken van bewoners aan de Esscheweg om wijziging van de bestemming Verkeer in Groen, gegeven aan reststroken, zijn om bovengenoemde redenen afgewezen. Er is in dit geval, vanuit de beginselen van gelijkheid, rechtsgelijkheid en uniformiteit, geen reden om van dit standpunt af te wijken.
In het bestemmingsplan is geen koppeling gelegd tussen zones met verschillende omgevingskenmerken en gronden met de bestemming "Groen" op de plankaart. De zones met verschillende omgevingskenmerken zijn gekoppeld aan de Welstandsnota.
De beelden in de toelichting op het bestemmingsplan, zoals de vierkante, doorgetrokken rode lijn op bladzijde 21 en de groenstructuur op bladzijde 28, hebben illustratieve betekenis. Juridisch zijn van belang: de bestemmingen Verkeer en Groen, zoals aangeduid op de plankaart.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren, behoudens de abusievelijke vermelding van het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan op bladzijde 100 van de toelichting.

3. **De heer R. Cuijpers en mevrouw J. Vuskovic, namens Lidl Nederland Gmbh, Postbus 198, 1270 AD HUIZEN**
(mondelinge en schriftelijke zienswijze met betrekking tot het bouwvlak binnen de bestemming Centrum op de plankaart De Baarzen).

Reactie belanghebbende:
Het bouwvlak binnen de bestemming Centrum op de plankaart De Baarzen is niet conform de huidige bebouwingssituatie. Tevens is de uitbreiding van de Lidl supermarkt op het binnenterrein, waarvoor reeds een bouwvergunning door de gemeente Vught is verleend, niet meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het lijkt van belang om de huidige situatie alsmede de gewenste toekomstige situatie, waarover tussen de gemeente Vught en Lidl in het verleden afspraken zijn gemaakt, mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

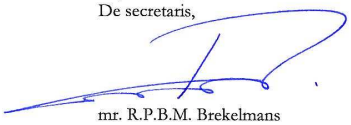
Reactie van het college van B en W:
In het voorontwerp bestemmingsplan is voor wat betreft de bebouwingssituatie rekening gehouden zowel met de bestaande situatie als met de reeds vergunde uitbreiding van de bebouwing.
Bij de herziening van het voorontwerp bestemmingsplan is het binnenterrein van Lidl bestemd tot Verkeer, in plaats van Centrum, onbebouwd. Reden van deze wijziging: de eigenaren van de naastgelegen garageboxen hebben toegang tot hun box via dit onbebouwde terrein.
Op de plankaart De Baarzen van het ontwerp bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is deze bestemmingswijziging niet correct uitgevoerd en is een deel van de bestaande bebouwing alsmede de gewenste toekomstige uitbreiding abusievelijk bestemd tot Verkeer. Er is in dit geval duidelijk sprake van een fout die in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven wordt gecorrigeerd door op de plankaart De Baarzen de bestaande bebouwing en de toekomstige uitbreiding van de bebouwing op te nemen en te bestemmen tot Centrum in plaats van Verkeer, met bijbehorend bouwvlak. Voor de uitbreiding van de bebouwing is reeds een bouwvergunning verleend.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

Advies.
Wij adviseren u te besluiten conform het conceptbesluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en De Baarzen/Vughtse Hoeven 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