

Advies : Visie ‘Theresiapark’ te Vught

Datum : 03 mei 2017
Opdrachtgever : BPD Ontwikkeling B.V.
Ter attentie van : E. van Tuijl
Projectnummer : 208x00819

Opgesteld door : R. Tak
i.a.a. : R. Mathijssen

INLEIDING

Aanleiding en doel

Met het opstellen van onderhavige visie zet de gemeente Vught in op de ontwikkeling van het gebied ‘Theresiapark’, aan de westflank van de kern Vught. Deze integrale visie dient als ontwikkelingsperspectief voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen in het betreffende gebied. Het doel is dat er nieuwe landschappelijke kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt in samenhang met nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als basis voor de visie zijn de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied benoemd. Deze kernkwaliteiten bepalen de draagkracht van een gebied voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Indien de draagkracht ruimte biedt voor ontwikkelingen voorziet de visie in een ruimtelijke verdeling en een toetsingskader, bestaande uit voorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit.

Directe aanleiding voor deze visie is het beleidsdocument ‘Structuurvisie Vught’ (2013), waarin de gemeente aangeeft dat in het gebied ‘Theresiapark’ onder voorwaarden woningbouw mogelijk en beoogd is, aansluitend op Woonzorgcentrum Theresia. Het aanwezige landgoedachtige karakter dient daarmee te worden versterkt.

Een andere aanleiding is de Verordening Ruimte, waarin het gebied is aangeduid als ‘integratie stad-land’. Deze aanduiding stelt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn, mits deze een bijdrage leveren aan de aanwezige kernkwaliteiten (landschapsversterking). Daarnaast wordt de gemeente gevraagd om op basis van een integrale visie de ontwikkelingsrichting en de ambities voor het betreffende gebied aan te geven.

In de visie ‘Theresiapark’ te Vught zijn de gemeentelijke ambities voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen beschreven. Deze ambities komen voort uit de aanwezige kernkwaliteiten en zijn gecombineerd met de kaders vanuit het vigerend beleid. De visie biedt daarmee een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied ‘Theresiapark’.

Ligging plangebied

Het gebied dat centraal staat in de visie is gelegen aan de westflank van de kern Vught, globaal begrensd door de wegenstructuren van de N65, Vijverbosweg, Wielewaal, Merpatistraat, Wildpad en Martinilaan. Het gebied is vanuit ruimtelijke karakteristiek op te knippen in twee deelgebieden, waarbij de Jagersboschlaan de scheiding vormt. Eén deel ligt ten noorden van de Jagersboschlaan, grofweg ge-

legen tussen de N65 en de Jagersboschlaan inclusief het driehoekig perceel ten westen van de Vijverbosweg. Het tweede deel omvat het gedeelte ten zuiden van de Jagersboschlaan, waarbinnen de woonzorgcentra Theresia en Vughterstede liggen.

Leeswijzer

De visie is als volgt opgebouwd: allereerst worden de kaders vanuit beleid toegelicht welke vanuit beleidsanalyse naar voren zijn gekomen. Daarna zijn de kernkwaliteiten en het draagvlak van het plangebied zijn gedefinieerd. Vervolgens is het ontwikkelingsperspectief toegelicht, en is deze verder uitgewerkt in de vorm van uitgangspunten en voorwaarden voor de ruimtelijke kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied.



Globale positionering plangebied

BELEIDSKADER

Uit beleidsanalyse komt naar voren dat er verschillende beleidsregimes rusten op het plangebied. In dit deel zijn de relevante teksten uit diverse beleidstukken van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Vught gebundeld om inzicht te krijgen in de gestelde beleidskaders met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkelingen binnen het plangebied (zie bijlage 01 voor de beleidsanalyse).

Vanuit het vigerende beleid worden de volgende kaders geschept voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen binnen het plangebied:

a) *Verordening Ruimte – ‘Gemengd landelijk gebied’ in combinatie met aanduiding ‘integratie stad-land’*

- Nieuwvestiging van woningen is in het gemengd landelijk gebied niet rechtstreeks mogelijk. Door de ligging van de aanduiding ‘integratie stad-land’ op het plangebied kan hiervan worden afgeweken.
- De ontwikkeling van ‘rood’ en ‘groen’ dient in evenredigheid te geschieden. Deze evenredigheid is uit te drukken in omvang (kwantitatief) en kwaliteit (kwalitatief);
- Een stedelijke ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied en daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving;

b) *Verordening Ruimte – ‘Natuur Netwerk Brabant’*

- Binnen de aanduiding ‘Natuur Netwerk Brabant’ geldt een negatieve grondhouding tegenover nieuwvestiging;

c) *Structuurvisie gemeente Vught 2013*

- In het zuidelijk gedeelte van het plangebied is vanuit de gemeente woningbouw beoogd, aansluitend op het woonzorgcentrum Theresia. Voorwaarde is dat hiermee het landgoedkarakter wordt versterkt;
- Het een optie in de structuurvisie om de Jagersboschlaan tot nieuwe ontsluitingsroute voor het westelijk deel van Vught te ontwikkelen op het moment dat de N65 wordt gereconstrueerd (lees verhard en verbreden). Deze optie in de toekomstvisie zal in de komende tijd nog nader onderzocht zal worden qua uitvoering.

d) *De Nota Groen, Groen Verbindt*

- Versterking van de landgoederenzone is gericht op het behoud van oude lanen en monumentale bomen en de aanplant van bomen die een toekomstige monumentale waarde hebben;
- Ook kan versterking van de landgoederenzone plaatsvinden middels het beleefbaar en toegankelijk maken van landgoederen door de aanleg van recreatieve paden.

e) *Bestemmingsplan Vijverhof 2016*

- Voor het noordelijk gedeelte is uitsluitend bebouwing mogelijk binnen het bouwvlak of bouwaanduiding.

- In het grootste deel van het gebied geldt de bestemming 'park', wat betekent dat met een stedelijke ontwikkeling binnen de bestemming 'park' het vigerende bestemmingsplan aangepast zal moeten worden.

KERNKWALITEITEN EN DRAAGKRACHT

Als basis voor het ontwikkelingsperspectief is het noodzakelijk de aanwezige kernkwaliteiten van het gebied te definiëren. De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige waarden op zowel landschappelijk als stedelijk gebied, welke samen de ruimtelijke karakteristiek van het gebied vormen (zie bijlage 02 voor de beschrijving). Gezamenlijk bepalen de kernkwaliteiten de draagkracht van een gebied als het gaat om het toestaan van nieuwe functies. Naast de aanwezige waarden worden ook potentiële nieuwe waarden in beeld gebracht, welke een nieuwe kwaliteit op zichzelf kunnen zijn, of een versterking van bestaande kernkwaliteiten.

Landschappelijke kernkwaliteiten

Het plangebied is gelegen in het beboste heideontginningslandschap en maakt onderdeel uit van een van oudsher brede band met kastelen, landgoederen en buitenplaatsen ten zuidwesten van de stad Den Bosch¹. Binnen de contouren van het plangebied zijn twee voormalige landgoederen te onderscheiden, 't Jagersbosch (ten noorden van de Jagersboschlaan) en Huize Theresia (ten zuiden).

't Jagersbosch is een typisch heideontginningslandgoed welke is aangelegd op een oud heideveld, met als ankerpunt het buitenhuis op een strategische plek. In de huidige situatie zijn nog veel elementen terug te vinden uit het landgoedverleden, zoals de afwisseling van graslanden met dichte bossen en het landhuis. Ook is de interne padenstructuur nog grotendeels aanwezig. Langs de zuidwestrand zijn er enkele ruime woon(villa)percelen ontwikkeld, welke geen afbreuk doen aan het besloten en groot-schalige karakter van het landgoed. Het landschappelijk beeld is echter niet optimaal. Zo is de entree aan de zijde van de Martinilaan niet meer als zodanig herkenbaar en is er een gebiedsvreemde functie aanwezig in de vorm van een voetbalveld aan de Vijverbosweg.

Huize Theresia is een relatief jong landgoed (na 1925) dat grotendeels het Molenveld omvat, een heideontginning achter het Moleneinde. Het landgoed heeft een herkenbare en eenduidige groene sfeer met een dichte randbeplanting van volwassen bomen en een opvallende monumentale laan. Daarnaast bevat het parkachtige open midden diverse waardevolle solitaire bomen en boomgroepen. Aan de oostzijde (Wildpad) bepalen open akkerlanden het landschappelijk beeld. Toch is er veel verloren gegaan van de ooit aanwezige waarden. Zo is het eenvoudige kloostergebouw met bijgebouwen verval-len en ontbreekt het de dichte randbeplanting lokaal aan kwaliteit. Door het gebrek aan onderhoud heeft er wildgroei plaatsgevonden waardoor structuren (open parktuin – bosranden) door elkaar heen zijn gaan lopen. Daarnaast is het gebied weinig toegankelijk vanuit de omgeving.

Stedelijke kernkwaliteiten

Het plangebied ligt ingebed in een divers stedenbouwkundige context. Ten noordoosten van het plangebied liggen voorzieningen als de scholengemeenschap Maurick College, sportcomplex Martinihal en taleninstituut Regina Coeli. Kenmerkend voor de locatie is dat het de overgang vormt van de bebouwde

¹ "De Bossche Lustwarande", P15 (stads)landschappen 2010.

kom van Vught naar het natuurgebied ten westen van Vught. De locatie ligt daarmee zowel dichtbij de voorzieningen van Vught als dichtbij de natuur en is daarmee uitermate geschikt voor de realisatie van een rustig woonmilieu in het groen, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand en centrumvoorzieningen die met de fiets en de bus makkelijk bereikbaar zijn.

Langs de noordzijde grenst het gebied aan de N65, met aan de overzijde het ruim opgezette villapark Loonsebaan. Aan de westzijde bepaald de jaren '90 bouw tussen het Wildpad en de Esscheweg de stedelijke wand. Doorzichten tussen de bebouwingsclusters langs het Wildpad bepalen de ruimtelijke structuur van het lint. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied, waarin het woonzorgcentrum gelegen is, gaat over in de complexgewijze woningbouw langs de Wielewaal en de Merpatistraat uit de jaren '70 en '00. Deze karakteristiek van de buurt is een beeldbepalend element langs de zuidrand. Het boscomplex aan de westzijde van de Vijverbosweg zorgt voor een groen decor.

Landschappelijke kernkwaliteiten:

(Noordelijk gedeelte)

- dicht bosgebied met besloten karakter;
- slingerende padenstructuur rondom het centraal gelegen landhuis;
- rand woonpercelen langs de zuidwestzijde op ruimte afstand van elkaar;

(Zuidelijk gedeelte)

- oude laan met monumentale bomen;
- robuuste randbeplanting vormt landschapskamer;
- parkachtig open midden met solitaire bomen;
- openheid/doorzichten akkerlanden langs Wildpad;

Stedelijke kernkwaliteiten:

- overgang van bebouwde kom Vught naar het buitengebied
- ruime woonpercelen in noordelijk bosgebied;
- lintbebouwing met doorzichten naar achterland langs het Wildpad;
- overgang naar stedelijk gebied door grote korrel woonzorgcentra.

Draagkracht

Om de draagkracht te kunnen bepalen is gekeken naar het effect van nieuwe functies op de aanwezige kernkwaliteiten en waarden. Het uitgangspunt is bestaande kernkwaliteiten te behouden en deze waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen afbreuk te doen aan deze aanwezige waarden en kwaliteiten. De kernkwaliteiten bepalen dan ook of er handvatten zijn voor nieuwe ontwikkelingen en op welke wijze deze tot uiting kunnen komen.

De kernkwaliteiten van het noordelijk gedeelte worden bepaald door enerzijds het besloten, centrale gedeelte rondom het landhuis en anderzijds door de rand van ruime woonpercelen langs de zuidwestzijde. In het centrale deel is het belangrijk voldoende ruimte te houden rondom het landhuis om het landgoedkarakter tot zijn recht te laten komen. Binnen deze zone bestaat er geen ruimte voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. Binnen de rand van ruime woonpercelen bestaat de karakteristiek enerzijds uit de maat van de woonkavels, anderzijds uit de ruimte tussen de kavels. Om deze in stand te houden is het niet wenselijk tussen bestaande kavels nieuwe woningen te ontwikkelen, tenzij het gebiedsvreemde functies vervangt, zoals het voetbalveld. Nieuwe kavels dienen naar het beeld van de bestaande kavels te worden ontwikkeld, met veel groen op het perceel en een ruime woning. Op het voetbalveld na biedt het noordelijk gedeelte geen ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het zuidelijk gedeelte bestaat uit diverse kernkwaliteiten, zoals de robuuste randbeplanting, het parkachtige open midden en het open akkergebied langs het lint Wildpad. Landschapselementen als de monumentale laan en solitaire beplantingen vormen hierin belangrijke waarden. Uit de beschrijving van de karakteristiek blijkt echter dat er veel van de ooit aanwezige waarden verloren zijn gegaan. Dit geeft aanleiding om nieuwe ontwikkelingen toe te staan, mits deze verloren waarden kunnen herstellen. In dit gebied biedt het vervallen kloostergebouw met aanliggende openbare ruimte ontwikkelingskansen. Daarnaast zou een kwalitatieve verbetering van de randbeplanting kunnen worden bereikt door het beperkt toestaan van ontwikkelingen in de bosrand. Aanvullende kwaliteit is dat met herontwikkeling het gebied beter toegankelijk kan worden gemaakt vanuit de omgeving.

Conclusie

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied biedt voldoende draagkracht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, al is er een ruimtelijke verdeling noodzakelijk om bestaande en potentiële waarden te waarborgen. Belangrijk hierin is de bepaling van de aard en omvang van de ontwikkelingen. In het noordelijk gedeelte zijn nieuwe ontwikkelingen zeer beperkt toegestaan, uitsluitend ter plaatse van het voetbalveld. Om de draagkracht te vertalen naar een eindbeeld is een ontwikkelingsperspectief opgesteld. Deze wordt in volgend hoofdstuk toegelicht.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het ontwikkelingsperspectief omschrijft op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het plangebied, waarin is aangegeven op welke manier, door middel van nieuwe ontwikkelingen, kwaliteitsimpuls kan worden bereikt binnen de kaders van het beleid.

In het noordelijk deelgebied is de ambitie het besloten landgoedkarakter te behouden. Het zuidelijk gedeelte bevat een robuuste kamerstructuur, met daarbinnen open kamers met elk een eigen functie en karakteristiek. Het ontwikkelingsperspectief voor dit zuidelijk gedeelte is gericht op het versterken van de randbeplanting en de functies binnen kamers te differentiëren en versterken.

Noordelijk deelgebied

- Waarborgen beslotenheid;
- Zoekgebied voor extensieve woningbouw ter plaatse van het voetbalveld;

Zuidelijk deelgebied

- Behoud en herstel van monumentale laan en waardevolle solitaire beplanting;
- Versterken contrast tussen dichte bosrand en open 'park' met solitaire bomen;
- Versterken huidige randbeplanting in combinatie met extensief woontype(4);
- Herontwikkeling voormalig kloostergebouw middels woningbouw aansluitend op het woonzorgcentrum Theresia als overgang naar het stedelijk gebied. Hier kunnen intensievere woontypes landen.
- Beter beleefbaar en toegankelijk maken van het gebied door de uitbreiding van de huidige ontsluiting.

In dit perspectief worden de aanwezige cultuurhistorisch/landschappelijke structuren versterkt, waarbinnen de ontwikkeling van verschillende woonvelden mogelijk is. Er bestaat een wisselwerking tussen deze componenten, waarin wonen de rode invulling de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. De uitgangspunten en voorwaarden voor de uitwerking worden in het volgende deel behandeld.



Ontwikkelingsperspectief

UITWERKING VAN HET PERSPECTIEF

De uitwerking van het perspectief bestaat uit richtlijnen voor de invulling van de rode (stedenbouwkundige) en de groen- blauwe (landschappelijke) component. Vanuit de beleidskaders en de aanwezige kernkwaliteiten zijn uitgangspunten en voorwaarden bepaald met betrekking tot de kwaliteit en omvang van de toegestane ontwikkeling. Met dit toetsingskader is de gemeente in staat richting te geven aan de ontwikkeling van 'Theresiapark' en nieuwe initiatieven op passende wijze toe te staan binnen het gebied.

Samenhang rood en groen

De kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling dient in evenredige verhouding te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling (Verordening ruimte). Het perspectief voldoet aan deze vereiste doordat in samenhang met de rode ontwikkeling ook landschapsversterking zal plaatsvinden.

Voor de oppervlakte verhouding (omvang) geldt dat de verhouding rood – groenblauw in de eindsituatie gesteld is op maximaal 1/3 deel rood en 2/3 deel groen- blauw. Door het verschil tussen de componenten in de bestaande situatie en het eindbeeld te bepalen, kan de ontwikkelingsruimte voor rood en groen worden vastgesteld. Door deze ontwikkelingsruimte te handhaven is de oppervlakteverhouding tussen rood en groen gewaarborgd (voor berekening zie bijlage 03).

Er bestaat een wisselwerking tussen de twee componenten, waarin wonen de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. Rood en groen- blauw zijn daardoor onlosmakelijk verbonden. De uitwerking hiervan is tweeledig. Enerzijds zal de aanwezige groenkwaliteit worden versterkt door de aanplant van nieuw groen in samenhang met de rode ontwikkeling. Anderzijds kan de kwaliteit van het groen worden gegarandeerd door het beheer van het groen te koppelen aan een nieuwe rode ontwikkeling. Op deze manier wordt de groenkwaliteit versterkt in samenhang met de rode ontwikkeling.

Concreet betekent dit dat er binnen het zuidelijk gedeelte een stedelijke ontwikkelingsruimte bestaat van 2,6ha (inclusief de sloop van het oude kloostergebouw) en 0,4ha. uitbreiding van de groene component. De rode ontwikkeling zal verdeeld worden over woonvelden met verschillende woontypologieën. De groene ontwikkeling vindt plaats door de aanleg van nieuw groen in de bosranden en een kwalitatieve verbetering van het aanwezige cultuurhistorisch groen (bomenlaan en solitaire bomen in parktuin).

Ruimtelijke kwaliteit

De beoogde kwaliteit en uitstraling van het plangebied is geborgd door regels te stellen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor zowel de rode als groene ontwikkeling gelden uitgangspunten voor de aard van de ontwikkeling.

Rode ontwikkeling

De stedelijke ontwikkeling dient in vorm en functie in te spelen op het omliggende stedelijk weefsel en de aanwezige landschappelijke structuren. In het ontwikkelingsperspectief zijn vier typen woonvelden gedefinieerd, met elk een eigen functie en ruimtelijke karakteristiek. De omvang van de woonvelden is niet gelijk aan de ontwikkelingsruimte, maar geeft een beeld van mogelijke zoeklocaties. Voor de oppervlakteverdeling zie bijlage 03. De nummering correspondeert met de aanduidingen op de kaart 'Ontwikkelingsperspectief' uit het vorige hoofdstuk.

1: Betreft de meest concrete woonlocatie. Voor deze locatie bestaat al een voornemen om in lijn met het woonzorgcentrum appartementen te ontwikkelen volgens het concept van 'wonen in de nabijheid van zorg'. De nieuwbouw, waarvoor momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding is, ligt aan de centrale tuin van de Vughterstede en zal in de nieuwe situatie deel uitmaken van het complex.

2: Omvat het gebied aan de noordzijde van de monumentale laan, ter plaatse van het huidige kloostergebouw. Op deze locatie past een bebouwingselement met meerdere lagen, waardoor het (net als het voormalige klooster) als solitair element in de parkachtige omgeving komt te liggen.

3: Als tegenhanger van woonveld 2 is aan de overzijde van de monumentale laan woonveld 3 voorgesteld, wat de overgang dient te vormen naar de zuidelijke bosrand. Het beoogde beeld is dat deze woonlocatie onderdeel uitmaakt van de groene ruimte. De woonkavels zullen uiteindelijk 2/3 van het zoekgebied beslaan.

4: Woonveld 4 is een extensief woonveld, wat volgens het concept van 'boswonen' aansluit aan bij de karakteristiek van een villapark. Ruime, overwegend groene kavels van ca. 500 m² zullen in de bosranden een plaats krijgen. Het ruimtelijk beeld is dat deze kavels voor de helft bestaan uit bos en voor de helft uit een woongedeelte met een vrijstaande woning. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het beheer en eventueel de nieuwe aanplant van groen. Met de exacte positionering dient rekening gehouden te worden met aanwezige waardevolle of beeldbepalende bomen. Voordat met de realisatie van deze woonvelden gestart wordt, dient eerst een inventarisatie en waardering van de individuele bomen te worden opgesteld. Aan de hand van deze waardering zullen de locaties van de woonkavels worden bepaald. Uiteindelijk zullen de zoekgebieden voor maximaal voor de helft worden ingericht met deze kavels, met als voorwaarde dat er een ruime afstand tussen de afzonderlijke percelen bestaat.

Ter verkenning van het beoogde woonmilieu en als een eerste verkenning van het programma is een indicatieve schetsstudie aan de visie toegevoegd (zie bijlage 04). In totaal geldt een maximale rode ontwikkeling van 2,6 hectare.

Groene ontwikkeling

Naast de stedenbouwkundige invulling zal ook de landschappelijke karakteristiek worden verstrekt. Het uitgangspunt voor het landschappelijke concept is de versterking van de cultuurhistorische structuren en elementen uit het landgoederenverleden. Niet alleen de lijnstructuren (houtwallen en laanbeplantingen) maar ook de open weides met solitaire bomen en bospercelen maken onderdeel uit van deze structuur. De structuur is zichtbaar in de huidige situatie, maar ook grotendeels verscholen geraakt achter doorgeschoten onderbeplantingen waarvan veel dennen en exoten zoals laurierkers. Als kwalitatieve verbetering worden de volgende maatregelen voorgesteld:

A: De bestaande bomenlaan zal worden vrijgemaakt van onderbeplanting zodat deze weer als landschappelijke drager voor het gebied gaat functioneren;

B: In de open ruimte met monumentale bomen aangrenzend aan de bomenlaan (parktuin) zal ruimte vrijgemaakt worden zodat de monumentale bomen hier meer centraal komen te staan. Uitgeschoten stobben van acacia en wildgroei zullen worden verwijderd over een oppervlakte van ca. 1,6 ha.;

C: Binnen de bospercelen worden aanwezige sparren en exoten verwijderd zodat de inheemse soorten beter tot uiting komen en meer ruimte krijgen om uit te groeien tot een gevarieerd loofbos. Aanplant van nieuwe beplanting wordt in combinatie met boswonen gerealiseerd. In totaal zal een ca. kwart van de bosranden (5.500m²) worden gedund en aangevuld met nieuwe aanplant van inheemse soorten.

Het beheer van de (nieuwe)randbeplantingen zal gekoppeld worden aan de ontwikkeling van het 'boswonen'. Voorwaarde is dat de bewoners bij de oplevering een beheerplan meekrijgen waarin het ge-

wenste beheer uiteengezet is. Het beheer van gevoelige landschapsstructuren als de monumentale laan en de parktuin kan ondergebracht worden bij beheerder van de grotere complexen.

Ontsluiting

De gewenste eigenheid en zelfstandigheid van het gebied is gebaat bij een ontsluiting vanaf een beperkt aantal punten. Voorgesteld wordt de hoofdentree van het landgoed in de noordwesthoek van het gebied (Vijverbosweg, Jagersboschlaan) te handhaven en ook de gebogen route vanaf de entree in het plan terug te laten komen. Dit sluit goed aan op de wens om de Jagersboschlaan op termijn te verbreden, te verharderen en te gebruiken als ontsluitingsroute. De exacte uitvoering zal nog nader onderzocht moeten worden.

Een tweede entree is gewenst aan de zuidzijde tussen de nieuwe buurt en het uit te breiden complex van Vughterstede, in de hoek van de Merpatistraat.

Om het 'bos- wonen te ontsluiten het waarschijnlijk noodzakelijk een tweede ontsluiting vanaf de Jagersboschlaan te realiseren. Dit is echter afhankelijk van de exacte uitwerking van het plan. Deze ontsluiting is als optie(stippellijn) opgenomen op de kaart. De wens is er om deze laan te verharderen en verbreden. Dit dient nader onderzocht te worden qua uitvoering.



Verscholen bomenlaan vrijmaken van onderbeplanting



Monumentale bomen centraal zetten in open weide.



Exoten en dennen uit bosrand verwijderen

Kwaliteitsverbetering

De provinciale Verordening Ruimte stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De ontwikkeling 'Theresiapark' heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist is (artikel 9.2 van de Verordening ruimte). Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt

hiervoor een bedrag berekend. Op basis van de rekenmethodiek zoals beschreven is in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' zal deze compensatie worden ingeschat. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling zal in het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling in deze verantwoording worden voorzien.

BIJLAGE

01. Beleidskaders

Verordening Ruimte – 'Gemengd landelijk gebied'

De planlocatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'integratie stad-land' (Zie figuur 3.1 tot en met 3.3). De rechtstreekse nieuwvestiging van woningen binnen de structuur gemengd landelijk is volgens artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 7.7 'Wonen' niet toegestaan. In afwijking hiervan kan daar waar de aanduiding 'Integratie stad-land' is gelegen middels artikel 9.1, lid 1 en lid 2 wel een stedelijke ontwikkeling worden mogelijk gemaakt.

Verordening Ruimte – 'integratie stad-land'

Het ontwikkelingsgebied Theresiapark heeft op basis van de Verordening ruimte de specifieke aanduiding 'integratie stad-land'. Deze aanduiding laat een stedelijke ontwikkeling ter plaatse toe, mits deze in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'integratie stad-land' of de naaste omgeving. Deze evenredigheid tussen 'rood' en 'groen' dient in omvang (kwantitatief) en kwaliteit (kwalitatief) te worden onderbouwd.

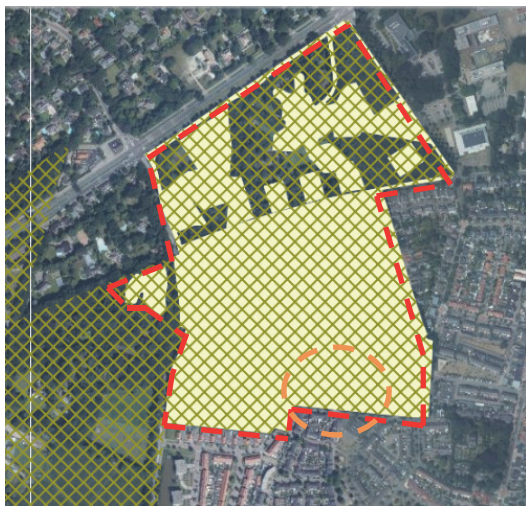
Daarbij moet de stedelijke ontwikkeling aansluiten bij het bestaande stedelijke gebied en wordt bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving.

Verordening Ruimte – 'Natuur Netwerk Brabant'

Binnen het noordelijk gedeelte van het gebied geldt de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant'. Ter plaatse van de aanduiding geldt een negatieve grondhouding tegenover nieuwvestiging, mits aan verschillende voorwaarden is voldaan. Het gaat dan om kleinschalige bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming of het recreatief medegebruik daarvan. Eventuele aantasting van ecologische waarden en kenmerken zal moeten worden gecompenseerd.



Figuur 3.1 Verordening ruimte: Aanduiding Integratie stad-land (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)

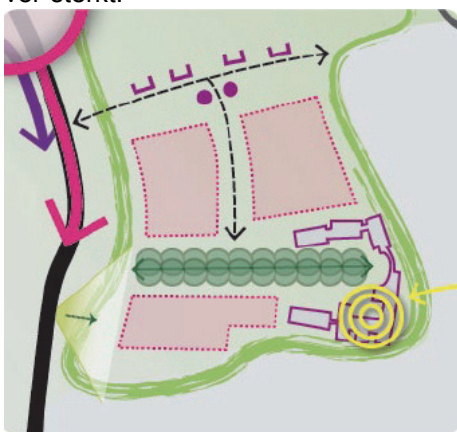


Figuur 3.2 Verordening ruimte: Natuur Netwerk Brabant (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)

Figuur 3.3 Verordening ruimte: Gemengd landelijkgebied (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)

Structuurvisie gemeente Vught 2013

Uit de Structuurvisie Vught blijkt dat de gemeente in het gebied onder voorwaarden woningbouw toestaat. De gemeente stelt voor het nieuwe woongebied vanaf de Jagersboschlaan te ontsluiten. De entree voert naar een gebied waarin onder voorwaarden woningbouw mogelijk en beoogd is, aansluitend op Woonzorgcentrum Theresia. Het landgoedachtige karakter dient met deze ontwikkeling te worden versterkt.



Uitsnede Structuurvisie Vught, 2013.

De Nota Groen, Groen Verbindt

Deze gemeentelijke nota is op 4 februari 2016 vastgesteld en in werking getreden. Op basis van deze nota heeft de gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan de instandhouding en waar mogelijk uitbreiding van waardevolle groenstructuren. In deze nota zijn diverse verbetermogelijkheden aangedragen om de kwaliteit en beleefbaarheid van het groen in het buitengebied te versterken. Uitgangspunt is het versterken van de eigen identiteit en karakteristiek van ieder deelgebied. Het plangebied maakt onder-

deel uit van deelgebied 'landgoederenzone', welke volgens De Nota Groen versterkt moeten worden. Uitgangspunten voor de versterking van de landgoederenzone zijn:

- het behoud van oude lanen en monumentale bomen;
- de aanplant van bomen die in de toekomst een monumentale waarde hebben;
- het beleefbaar en toegankelijk maken van landgoederen door de aanleg van recreatieve routes.

Bestemmingsplan Vijverhof 2016

Het vigerende bestemmingsplan is "Vijverhof 2016". Door middel van de groenbestemming met de aanduiding 'park' is in het huidige bestemmingsplan gewaarborgd dat het groene karakter van het plangebied behouden blijft. Tevens is voor het gebied ten noorden van de Jagersboschlaan een gebieds-aanduiding opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden in dit deel van het plangebied. Zo is in dit deel uitsluitend bebouwing mogelijk binnen het bouwvlak of bouwaanduiding 'bijgebouwen'.



Uitsnede structuurkaart Nota Groen, Groen verbindt

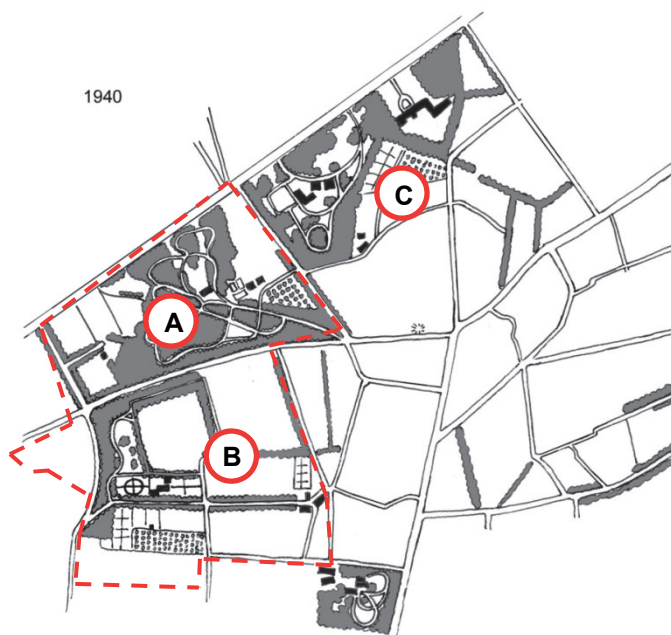


Uitsnede vigerend bestemmingsplan

02. Kernkwaliteiten

Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het beboste heideontginningslandschap en maakt onderdeel uit van een van oudsher brede band met kastelen, landgoederen en buitenplaatsen ten zuidwesten van de stad Den Bosch. Binnen de contouren van het plangebied zijn twee voormalige landgoederen te onderscheiden, 't Jagersbosch (A) en Huize Theresia (B). Aansluitend aan de noordoostzijde ligt landgoed Eikenheuvel(C).



Karakterisering landgoederen rond 1940 (bron: P15 (stads)landschappen 2010.)

't Jagersbosch is een typisch heideontginningslandgoed welke is aangelegd op een oud heideveld, met als ankerpunt het buitenhuis op een strategische plek. Het is van oorsprong een ontginningslandgoed met landbouw en bebossing als basis, waardoor slingerende paden zijn getrokken die het geheel verbinden. In de huidige situatie zijn nog veel elementen terug te vinden uit het landgoedverleden, zoals de afwisseling van graslanden met dichte bossen en het landhuis. Ook is de interne padenstructuur nog grotendeels aanwezig. Langs de zuidwestrand zijn er enkele ruime woon(villa)percelen ontwikkeld, welke geen afbreuk doen aan het besloten en grootschalige karakter van het landgoed.

Het landschappelijk beeld is echter niet optimaal. Zo is de entree aan de zijde van de Martinilaan niet meer als zodanig herkenbaar en is er een gebiedsvreemde functie aanwezig in de vorm van een voetbalveld aan de Vijverbosweg.

Huize Theresia is een relatief jong landgoed (na 1925) dat grotendeels het Molenveld omvat, een heideontginning achter het Moleneinde. De huidige kamerstructuur is aangelegd op basis van de oude landbouwgronden en de parkachtige tuinen van het buitenhuis (voormalig klooster Huize Theresia). Het landgoed heeft een herkenbare en eenduidige groene sfeer met een dichte randbeplanting van volwassen bomen en een opvallende monumentale laan. Daarnaast bevat het parkachtige open midden diverse waardevolle solitaire bomen en boomgroepen. Aan de oostzijde (Wildpad) bepalen open akkerlanden het landschappelijk beeld.

Toch is er veel verloren gegaan van de ooit aanwezige waarden. Zo is het eenvoudige kloostergebouw met bijgebouwen vervallen en ontbreekt het de dichte randbeplanting lokaal aan kwaliteit. Door het gebrek aan onderhoud heeft er wildgroei plaatsgevonden waardoor structuren (open parktuin – bosranden) door elkaar heen zijn gaan lopen. Daarnaast is het gebied weinig toegankelijk vanuit de omgeving.

Stedelijke karakteristiek

Het plangebied ligt ingebed in een divers stedenbouwkundige context. Ten noordoosten van het plangebied liggen voorzieningen als de scholengemeenschap Maurick College, sportcomplex Martinihal en

taleninstituut Regina Coeli. Kenmerkend voor de locatie is dat het de overgang vormt van de bebouwde kom van Vught naar het natuurgebied ten westen van Vught. De locatie ligt daarmee zowel dichtbij de voorzieningen van Vught als dichtbij de natuur en is daarmee uitermate geschikt voor de realisatie van een rustig woonmilieu in het groen, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand en centrumvoorzieningen die met de fiets en de bus makkelijk bereikbaar zijn.

Langs de noordzijde grenst het gebied aan de N65, met aan de overzijde het ruim opgezette villapark Loonsebaan. Aan de westzijde bepaald de jaren '90 bouw tussen het Wildpad en de Esscheweg de stedelijke wand. Doorzichten tussen de bebouwingsclusters langs het Wildpad bepalen de ruimtelijke structuur van het lint. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied, waarin het woonzorgcentrum gelegen is, gaat over in de complexgewijze woningbouw langs de Wielewaal en de Merpatistraat uit de jaren '70 en '00. Er is daardoor relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-) vrijstaande. Deze karakteristiek van de buurt is een beeldbepalend element langs de zuidrand. Het boscomplex aan de westzijde van de Vijverbosweg zorgt voor een groen decor.

Binnen het plangebied zijn verschillende bebouwingstypologieën te onderscheiden:

- Ruime woonpercelen in het noordelijk gedeelte: deze liggen als wooneilanden in het bosgebied. De maat van de percelen en villa's past bij de landgoederensfeer, waardoor het geheel nog steeds als besloten ervaren kan worden.
- Lintbebouwing langs het Wildpad: de afwisseling van woonpercelen en open ruimte maakt dat de landschappelijke openheid van het akkerland beleefbaar is.
- De grote korrel en maat van het woonzorgcentra in de zuidoostpunt van het gebied opent zich naar de open parkachtige omgeving en vormt de overgang naar het stedelijk gebied.
- Het voormalige kloostergebouw is in slechte staat en is niet als behoudenswaardig te beschouwen. De openbare ruimte rondom de bebouwing is stenig en in slechte staat.

De aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten bepalen, samen met de aanwezige bebouwing, de draagkracht van het gebied voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Landschappelijke kernkwaliteiten:

(Noordelijk gedeelte)

- dicht bosgebied met besloten karakter;
- slingerende padenstructuur rondom het centraal gelegen landhuis;
- rand woonpercelen langs de zuidwestzijde op ruimte afstand van elkaar;

(Zuidelijk gedeelte)

- oude laan met monumentale bomen;
- robuuste randbeplanting vormt landschapskamer;
- parkachtig open midden met solitaire bomen;
- openheid/doorzichten akkerlanden langs Wildpad;

Stedelijke kernkwaliteiten:

- overgang van bebouwde kom Vught naar het buitengebied
- ruime woonpercelen in noordelijk bosgebied;
- lintbebouwing met doorzichten naar achterland langs het Wildpad;
- overgang naar stedelijk gebied door grote korrel woonzorgcentra.

Draagkracht

Om te kunnen bepalen wat de draagkracht is van het gebied is gekeken naar het effect van nieuwe ontwikkelingen op de aanwezige kernkwaliteiten en waarden. Het is uitgangspunt is bestaande kernkwaliteiten te behouden en deze waar mogelijk te versterken. De kernkwaliteiten bepalen dan ook of er handvatten zijn voor nieuwe ontwikkelingen en met welke eventuele uitgangspunten of voorwaarden deze mogelijk gemaakt kunnen worden.

De kernkwaliteiten van het noordelijk gedeelte worden bepaald door enerzijds het besloten, centrale gedeelte rondom het landhuis en anderzijds door de rand van ruime woonpercelen langs de zuidwestzijde. In het centrale deel is het belangrijk dat er voldoende ruimte is rondom het landhuis om het landgoedkarakter tot zijn recht te laten komen. Binnen deze zone bestaat er geen ruimte voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. Binnen de rand van ruime woonpercelen bestaat de karakteristiek enerzijds uit de maat van de woonkavels, anderzijds uit de ruimte tussen de kavels. Om deze in stand te houden is het niet wenselijk tussen bestaande kavels nieuwe woningen te ontwikkelen, tenzij het gebiedsvreemde functies vervangt, zoals het voetbalveld. Nieuwe kavels dienen naar het beeld van de bestaande kavels te worden ontwikkeld, met veel groen op het perceel en een ruime woning.

Het zuidelijk gedeelte bestaat uit diverse kernkwaliteiten, zoals de robuuste randbeplanting, het parkachtige open midden en het open akkergebied langs het lint Wildpad. Landschapselementen als de monumentale laan en solitaire beplantingen vormen hierin belangrijke waarden. Uit de beschrijving van de karakteristiek blijkt echter dat er veel van de ooit aanwezige waarden verloren zijn gegaan. Dit geeft aanleiding om nieuwe ontwikkelingen toe te staan, mits deze de verloren waarden kunnen herstellen. In dit gebied biedt het vervallen kloostergebouw met aanliggende openbare ruimte ontwikkelingskansen. Daarnaast zou een kwalitatieve verbetering van de randbeplanting kunnen worden bereikt door het beperkt toestaan van ontwikkelingen in de bosrand. Aanvullende kwaliteit is dat met herontwikkeling het gebied beter toegankelijk kan worden gemaakt vanuit de omgeving.

Conclusie

De draagkracht van het gebied bepaalt dat er mogelijkheden zijn voor stedenbouwkundige ontwikkelingen. In het noordelijk gedeelte zijn deze zeer beperkt toegestaan, uitsluitend ter plaatse van het voetbalveld. Het zuidelijk gedeelte heeft meer draagkracht, wat vooral rond het voormalige kloostergebouw ontwikkelingsmogelijkheden biedt.

03. Bepaling ontwikkelingsruimte

Op basis van de huidige bestemmingen is de verdeling tussen 'rood' en 'groen' in het plangebied uiteengezet. Aangezien er in het noordelijk gedeelte uitsluitend bebouwing mogelijk is binnen het bouwvlak of de bouwaanduiding, vormen deze oppervlakten de basis voor de rode component. In het zuidelijk deel is wel bebouwing mogelijk binnen de gehele woonbestemming, waardoor deze oppervlakten als geheel worden meegenomen in de berekening voor de ontwikkelingsruimte rood en groen. De bestemmingen 'maatschappelijk' en 'verkeer' maken ook deel uit van de rode component.

Evenredigheid 'integratie stad- land'		
Huidige situatie	m ²	%
'wonen'	2,1 ha.	7,5
'maatschappelijk'	4,2 ha.	14,9
'verkeer'	1,4 ha.	5,2
"groen'	18,3 ha.	65,2
'wonen' - geen bebouwing/ verharding mogelijk	2 ha.	7,2
Totaal plangebied	28 ha.	100
<i>Verhouding 'rood' – 'groen'</i>	<i>7,7 - 20,3</i>	<i>27,6 – 72.4</i>

Gewenste verhouding	9,3 – 18,7	33 - 67
Toe te voegen 'groen'	0,4 ha.	67
Toe te voegen 'rood'	1,6 ha.	33
Totaal plangebied	28 ha.	100

Aangezien met het amoveren van het kloostergebouw de maatschappelijke bestemming vervalt (1,0 ha.), is deze toegevoegd aan de ontwikkelingsruimte voor de rode component. De totale ontwikkelingsruimte voor rood komt daarmee op ca. **2,6 ha.**

Invulling ontwikkelingsruimte	
Woonvelden	m ²
1	5.000
2	7.500
3	9.000
4	4.500
totaal	26.000
Aanleg groen	m ²
C	5.500

04. Indicatieve verkaveling

