



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Vughterpoort

Benoemt bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 25 MEI 2010
Bijlage No. 1

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

mei 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Ligging en begrenzing	7
1.4 Toelichting	8
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	9
2.2 Historische karakteristiek	11
2.3 Ruimtelijke structuur	12
2.3.1 Woongebied Vughterweg - Willem van Oranjelaan	12
2.3.2 Woongebied oostelijk van de Vughterweg	12
2.3.3 Vughterweg	13
2.3.4 Omzetting bestemming	13
2.4 Functiestructuur	13
2.4.1 Wonen	13
2.4.2 Bedrijfigheid	13
2.4.3 Verkeer	14
2.5 Groen- en waterstructuur	15
2.5.1 Huidige situatie	15
2.5.2 Toekomstige situatie	15
2.6 Ecologische hoofdstructuur	15
2.6.1 Huidige situatie	15
2.6.2 Toekomstige situatie	15
2.7 Archeologie	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nota Ruimte	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Streekplan Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Beleidsplan Horeca	19
3.3.2 Bomen in de stad	19
3.3.3 Verkeer	20
3.3.4 Parkeernormen	20
3.3.5 Notitie Water	21
3.3.6 Totaalvisie Gement Bossche Broek	21
3.3.7 Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen	21
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bedrijven en milieuzonering	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	24
4.3.1 Bestaande wegen plangebied	24
4.3.2 Randweg	24
4.4 Spoorweglawaaï	24
4.5 Flora en Fauna	25
4.6 Straalpaden	25
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheidsaspecten van het goederenvervoer per trein en wegvervoer	25
4.8.1 Spoorvervoer	25
4.8.2 Wegvervoer	27
4.9 Bodem	27
4.10 Duurzaamheid	27

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	29
5.1 Waterhuishouding	29
5.2 Riolering en regenwater	29
5.3 Waterbeleid	29
5.4 Vertaling in het bestemmingsplan	30
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	31
6.1 Planmethode	31
6.2 Opzet van de regels	31
6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	31
6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen	32
6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen	33
6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	33
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg	37
8.1 Vooroverleg	37
8.2 Inspraak	38
Regels	49
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	51
Artikel 1 Begrippen	51
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 3 Bedrijf	57
Artikel 4 Gemengd	59
Artikel 5 Groen	61
Artikel 6 Kantoor	62
Artikel 7 Natuur	64
Artikel 8 Verkeer	66
Artikel 9 Verkeer - Railverkeer	67
Artikel 10 Water	68
Artikel 11 Wonen	69
Hoofdstuk 3 Algemene regels	73
Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling	73
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	74
Artikel 14 Algemene ontheffingsregels	75
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 16 Algemene procedureregels	77
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	79
Artikel 17 Overgangsrecht	79
Artikel 18 Slotregel	80
Bijlagen	81
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	82

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking treden. Op grond van deze wet is de gemeente verplicht om voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) op te stellen. Vanuit dat perspectief gezien heeft het de voorkeur de gebieden waarvoor nu nog geen bestemmingsplan geldt als eerste aan te pakken, waaronder het woongebied Vughterpoort. Er bestaat behoefte aan actualisering en uniformering van dit gebied. Door het opstellen van een bestemmingsplan voor dit gebied kan het beheer van dit gebied worden verbeterd. Daarnaast speelt de inmiddels gerealiseerde herontwikkeling van de voormalige Marechaussee-kazerne een rol. Deze locatie heeft overeenkomstig zijn huidige functie een kantoorbestemming gekregen.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan "Vughterpoort" is het creëren van een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrument voor het beheer van dit woon- (en werk)gebied. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet niet in veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur in de Vughterpoort en is een beheerplan. Het legt het de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat. De gekozen plansystematiek is helder en eenduidig, en is makkelijk toepasbaar. Een eenduidige, actuele regeling is voor de rechtszekerheid van de burger van belang.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de stad 's-Hertogenbosch aan weerszijden van de Vughterweg die, zoals de naam van de weg al doet vermoeden, leidt naar de gemeente Vught. Globaal wordt het gebied aan de oostzijde begrensd door de overkant van de Dommel (oostelijke kant van overgang van het water naar de wal) en aan de westzijde door de spoorbaan Eindhoven - 's-Hertogenbosch. Aan de zuidzijde en de noordzijde loopt de plangrens enigszins kronkelig, omdat aangesloten wordt op bestaande bestemmingsplannen en de gemeentegrens met Vught.

1.4 Toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Er is daarbij aandacht voor de ontstaansgeschiedenis, de huidige stedenbouwkundige karakteristiek en de functionele structuur. Het planologisch kader is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 en 5 worden de milieuaspecten onderscheidenlijk de waterhuishouding behandeld, gevolgd door de juridisch bestuurlijke aspecten in hoofdstuk 6. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten van vooroverleg en inspraak beschreven.

Conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening wordt dit plan voorgelegd aan belangenorganisaties en de bevolking. Het verslag van dit vooroverleg en de inspraak wordt beschreven in het afsluitende hoofdstuk.

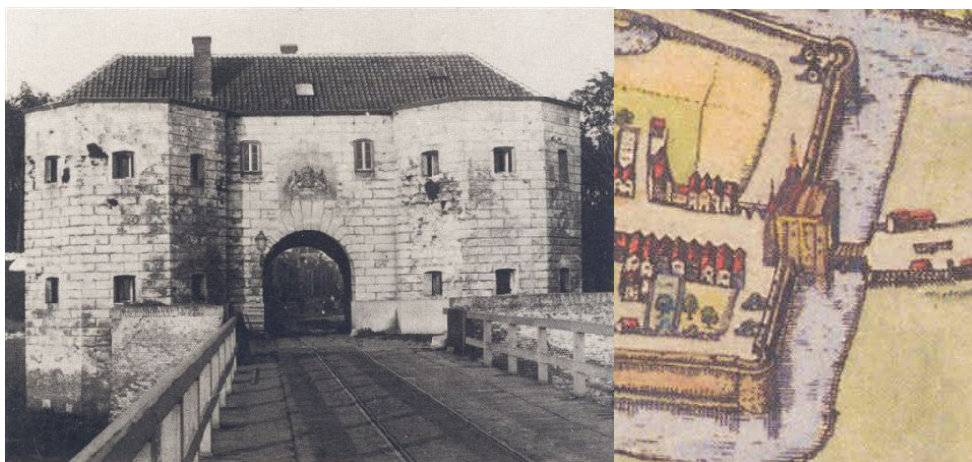
Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de huidige situatie aan de orde met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht besteed aan de wegenstructuur (verschillende typen en/of categorieën wegen), groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuren.

Met betrekking tot de functionele structuur zijn (voor zover aanwezig) de volgende elementen opgenomen: wonen (aantal woningen, type woningen, ouderdom van de woningen), de aanwezigheid van kantoren en bedrijven. Van alle elementen is een omschrijving en beschrijving gegeven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

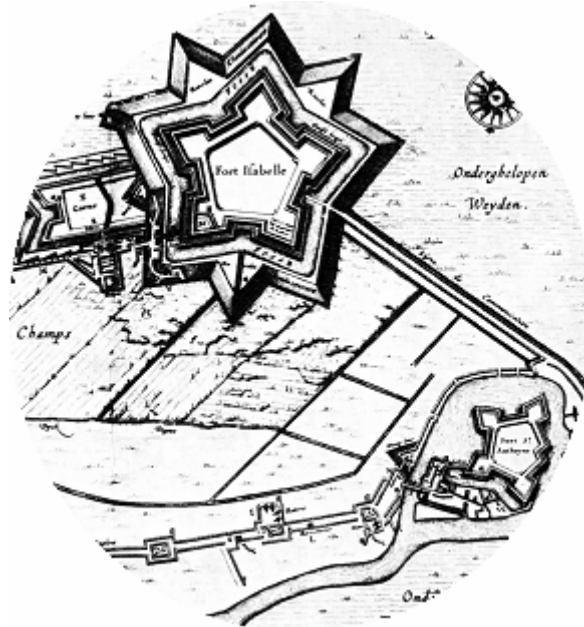
Het plangebied maakt deel uit van de cultuurhistorisch zeer waardevolle zuidelijke stadsrand van 's-Hertogenbosch. In grote lijnen is de oorspronkelijke structuur bewaard gebleven, wat uniek is voor de regio en bijzonder is in Nederland. Om de binnenstad van 's-Hertogenbosch watervrij te houden, is het centrum opgehoogd met grond uit de omgeving. De directe omgeving van 's-Hertogenbosch (waaronder Gement en Bossche Broek) lag (en ligt nog steeds) lager, wat het gevoelig maakte voor overstromingen. Dat maakte 's-Hertogenbosch moeilijk bereikbaar en makkelijk te verdedigen. Alleen tussen Vught en 's-Hertogenbosch lag plaatselijk een hoger gelegen deel. De hierop aangelegde Vughterweg was de enige toegangsroute vanuit het zuiden naar 's-Hertogenbosch. Vanaf het einde van de 14e eeuw werd de zuidelijke toegang van 's-Hertogenbosch verdedigd vanuit de (nu niet meer bestaande) Vughterpoort.



De Pickepoort vlak voor de sloop in 1883

Aan het eind van de 16e begin van de 17e eeuw (tot 1618) werd onder Spaans bewind, aanvullend ter verdediging van de Vughterweg aan de zuidrand van 's-Hertogenbosch, een aantal bastions aangelegd: Deuteren en Vught aan de zuidzijde van de stad, Isabella (1618) en Antonie (1598) aan de noordzijde van Vught. De laaggelegen en open omgeving gaf een vrij schootsveld.

Fort Isabella en Fort Antonie zijn gelegen op zogenaamde kwelvensters. Dit zijn locaties waar de kleilaag in de ondergrond onderbroken is. De uittredende diepe kwel garandeerde in het verleden water in de grachten. Na 1874 verloor 's-Hertogenbosch zijn status als vestingstad. Vestingwerken, bastions en forten werden ontmanteld, de stad breidde zich over de vestingwerken heen uit en nieuwe infrastructuur werd aangelegd. De Vughterpoort en de bastions Deuteren en Vught zijn grotendeels verdwenen. Fort Antonie is met de aanleg van de woonwijk Vughterpoort verloren gegaan. Fort Isabella is grotendeels behouden. Van het oorspronkelijke fort zijn echter alleen nog het poortgebouw (daterend uit 1703), de centrale weg en de schansenstructuur over. De huidige kazernebebouwing dateert uit 1915-1917 en de kiosk uit 1932. Het 17e eeuwse poortgebouw, de kiosk en de kazernebebouwing zijn aangewezen als rijksmonument. Een deel van de structuur van Fort Isabella ligt onder het spoor en de Vughterweg. De lunetten van het fort zijn –zoals bij vele vergelijkbare objecten- begroeid geraakt met bos, maar blijven cultuur- (militair)historisch waardevol. Het Isabellabos is als historische groenstructuur (± 1850) als waardevol gekenmerkt.



Fort Isabella (bron: dbnl.org)

De Isabellalaan en Reutsedijk maken van oorsprong deel uit van het historische Pelgrimspad tussen 's-Hertogenbosch en Visé (België). Het Wilhelminaplein heeft de functie van de oorspronkelijke Vughterpoort als entree overgenomen. Door de verkeerskundige structuur en de verkeersintensiteiten is een deel van deze cultuurhistorische waarde in de huidige situatie niet beleefbaar.

De woonwijken Vught-Noord en Vughterpoort zijn vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt waardevol. Vught-Noord is een oorspronkelijke voorde-nederzetting, een nederzetting aan een doorwaadbare plaats langs de Dommel. De Vughterpoort is een goed bewaard gebleven karakteristieke villawijk uit de jaren 1920-1940.

De woonwijk Vughterpoort is een hoogwaardige historische woonomgeving ingeklemd tussen het landschappelijke gebied van Gement en Bossche Broek. Stedenbouwkundig is de Vughterpoort te zien als uitloper van Vught, hoewel ervan gescheiden door Fort Isabella, of als "voortgeschoven post" van 's-Hertogenbosch. Beide zijn karakteristiek te noemen. De begrenzing door Drongelens Kanaal en Dommel is duidelijk en maakt de Vughterpoort in stedenbouwkundig opzicht duidelijk begrensd. De spoorlijn en de Vughterweg dragen stedenbouwkundig bij aan het noord-zuid gerichte karakter van de Vughterpoort, maar vormen wel een extra barrière naar respectievelijk Gement en Bossche Broek. De Vughterpoort is te klein voor eigen voorzieningen en is daarom aangewezen op Vught of 's-Hertogenbosch.

2.2 Historische karakteristiek

De huidige wijk Vughterpoort vindt zijn oorsprong aan het begin van de 20ste eeuw. Langs de zuidelijke uitvalsweg was vanaf het derde kwart van de 19e eeuw aan westzijde de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Boxtel aangelegd en tussen de spoorlijn en de Vughterweg een gasfabriek gebouwd. Als eerste woning werd aan het eind van de 19e eeuw een huis voor de directeur van Gemeentewerken gebouwd (Vughterweg 1). Vanaf 1913 ontwikkelde de Gemeente plannen voor een woonwijk, waarbij ervan werd uitgegaan dat na de verbouwing van Fort Isabella tot kazerne er behoefte zou ontstaan voor woningen van officieren. In de plannen werd aanvankelijk aandacht besteed aan het groene karakter van de omgeving, maar zou toch alsnog met een iets grotere bebouwingsdichtheid worden gerealiseerd. Desalniettemin behield de nieuwe wijk het open, groene karakter van een tuinstad. De wijk aan oostzijde van de Vughterweg zou pas vanaf 1921 geheel bouwrijp zijn en werd bebouwd met villa's en middenstandswoningen in 1921-1922. Vanaf 1930 werd ook de westzijde van de Vughterweg als woonwijk ontwikkeld, nadat de eigen gasfabricage in 1932 werd beëindigd en een nieuwe gashouder in wijk West werd geplaatst. Ter wille van behoud van het open karakter van de wijk werd ook hier uitgegaan van villabouw, langs de spoorlijn werd bij wijze van "geluidsscherm", een iets dichtere wand van drie woningen onder één (langs-)kap geprojecteerd. Het gebied werd bebouwd in 1932-1933.



bron: onbekend

De wijk heeft een gerechte driehoekige vorm die wordt doorsneden door de brede Vughterweg als hoofdas, geflankeerd door ventwegen. Aan de oostzijde bevindt zich een plantsoen, geflankeerd door vrijstaande villa's. Aan westzijde van de Vughterweg bevindt zich, min of meer gespiegeld hieraan, eveneens een segmentbogig plantsoen met vrijstaande villa's. Hierachter, evenwijdig langs het spoor, de Willem van Oranjelaan met aan spoorzijde de eerder genoemde woningen drie onder één kap, de overzijde (Vughterweg -zijde) vrijstaande villa's. Grenzend aan het voormalige terrein van de Isabella-kazerne bevinden zich enkele kleine woningen voor militairen en een voormalige Marechaussee-kazerne, daterend uit de jaren 20.

De architectuur van met name de villa's en geschakelde woningen langs de Willem van Oranjelaan vormen tezamen een zeer hecht ensemble van typerende jaren 30-architectuur met een hoge architectonische kwaliteit. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is nog grotendeels oorspronkelijk, uitgezonderd het kantoorcomplex dat in grondvorm refereert aan de contouren van het vroegere fort Sint Anthonie. Dit fort was sinds de aanleg van de Vughterweg geheel in tweeën gesneden. De oostelijke helft is bewaard gebleven langs de Dommel op het gebied naast de monumentale villa ter plaatse van Vughterweg 74.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Woongebied Vughterweg - Willem van Oranjelaan

Dit is een gebied met een overwegende woonfunctie, ondergebracht in een ruime open (vrijstaand) tot half-open (maximaal vier woningen aaneengebouwd) verkaveling. De woningen zijn zeer ruim voor destijds hedendaagse begrippen en alle afgedekt met kap. De vrijstaande woningen zijn meestal gesitueerd aan de parallelweg langs de Vughterweg. De blokken van drie of vier woningen zijn aan de spoorzijde langs de Willem van Oranjelaan gesitueerd. De wegen zijn ruim van opzet met een traditioneel profiel: een rijbaan en aan weerszijden een trottoir. Binnen het gebied is geen aanvullende langzaamverkeersstructuur aanwezig. De parallelweg langs de Vughterweg doet dan ook eveneens dienst als doorgaande fietsroute van 's-Hertogenbosch naar Vught. Het gebied wordt op twee plaatsen via de Vughterweg ontsloten. Één aansluiting wordt door middel van verkeerslichten geregeld. De andere aansluiting geeft alleen een aansluiting vanuit 's-Hertogenbosch.

De groenstructuur is een samenhangend onderdeel van het stedenbouwkundig concept. De volwassen groenaanplant is goed onderhouden en heeft een positieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte. Het groene karakter van de buurt wordt voor een belangrijk deel bereikt door het karakter van de privé-tuinen (elk gebouw heeft een voortuin). Het gebied heeft een duidelijke beëindiging naar de Isabellalaan toe, onder andere door middel van een groenstrook. Het openbare groen wordt voornamelijk als scheidend element of als plantsoen gebruikt.

Een deel van de woningen aan de noordzijde van het gebied zijn in gebruik genomen als kantoorruimte. Dat betekent dat deze panden niet langer de bestemming 'Wonen' hebben, maar 'Kantoor'. Aan de panden Willem van Oranjelaan 17 - 19 is een garagebedrijf gevestigd waaraan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend.

2.3.2 Woongebied oostelijk van de Vughterweg

Dit gebied is, net als het gebied Vughterweg - Willem van Oranjelaan, een woongebied. Het verschilt van het andere woongebied door onder andere de ligging, als lint langs de Vughterweg met de achterzijde gericht op het Bossche Broek. De woningen zijn wat kleiner (op enkele uitzonderingen rond het centrale plantsoen na) en liggen wat meer aaneengesloten. Over het algemeen zijn de woningen ook wat ouder. Het gebied heeft via de achterkanten van de woningen een sterke relatie met het Bossche Broek. Deze relatie is enkel visueel door de barrière die de Dommel, grenzend aan het woongebied, vormt. De woningen worden aan de achterzijde ontsloten door een pad. De woningen hebben een kap en meestal aan de achterzijde een uitbouw. Deze relatie naar het landschap toe wordt versterkt door plaatselijke open ruimten, meestal ingericht als plantsoen, die de open ruimte van het Bossche Broek vanaf de Vughterweg zichtbaar maakt. De plantsoenen, als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van het totale woongebied, zorgen ervoor, dat de verschillende woongebieden (Vughterweg - Willem van Oranjelaan en gebied oostelijk van de Vughterweg) een visuele samenhang vertonen, ondanks hun scheiding door de verkeersintensieve Vughterweg. Een parallelweg langs de Vughterweg zorgt voor de ontsluiting van de woningen. Deze weg doet ook dienst als parkeerterrein voor de bewoners (aangezien parkeren op eigen terrein slechts in een enkel geval voorkomt) en als doorgaande langzaamverkeersroute van Vught naar 's-Hertogenbosch. Deze parallelweg wordt van de Vughterweg gescheiden door een smalle strook, waarop een rij volwassen bomen staat. Het pand aan de Vughterweg 58 - 60 is in gebruik als atelier en er wordt ook in gewoond. Dit pand krijgt daarom de bestemming 'Gemengd'. Het pand Vughterweg 74 krijgt de bestemming 'Kantoor'.

2.3.3 Vughterweg

De Vughterweg is een karakterbepalend element binnen het plangebied. Het is de voornaamste invalsweg door 's-Hertogenbosch vanuit het zuiden, als onderdeel van de Rijksweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven. Dit is dan ook de reden dat de Vughterweg een hoge verkeersintensiteit heeft en een belasting oplevert voor de woonbuurt ten aanzien van onder andere verkeerslawaaï, luchtverontreiniging en barrièrevorming. Toch is de Vughterweg van belang voor de ruimtelijke samenhangende kwaliteit van het plangebied, mede door volwassen boombeplanting aan weerszijden. De beschikbare ruimte is maximaal benut voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer. Dit heeft onder andere tot gevolg, dat er geen middenberm aanwezig is. Alleen waar de twee ontsluitingen van het woongebied zijn, zijn verkeersheuvels aangelegd. De parallelwegen langs de Vughterweg zijn van de hoofdrijbaan gescheiden. Dit alles heeft tot gevolg dat de ontsluiting van en de interne verkeersrelatie tussen de woongebieden aan weerszijden van de Vughterweg zeer beperkt zijn, met name voor het langzame verkeer. Ter hoogte van de Isabellalaan wordt het verkeer afgewikkeld via een door verkeerslichten geregelde volledige kruising.

2.3.4 Omzetting bestemming

In het plangebied zit één bedrijfsfunctie. Deze is gelegen aan de Willem van Oranjelaan 17 – 19 in de nabijheid van woningen en kantoren. Omzetting van deze bedrijfsfunctie naar een woonfunctie is onder voorwaarden heel goed voorstelbaar. Daarom is ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" en gedeeltelijk voor de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging een omzetting naar een woonfunctie mogelijk te maken. Er is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf en Groen achter de woningen Willem van Oranjelaan 21 t/m 39 te kunnen wijzigen in de bestemming wonen zonder hoofdbouwingsvlak. Omdat de functie van woongebied prefaleert is de omzetting van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Wonen' en de omzetting van enkele kantoorbestemmingen naar een woonbestemming eveneens goed voorstelbaar. Aangezien hiervoor op dit moment nog geen concrete plannen bestaan wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Daaraan worden bepaalde ruimtelijke voorwaarden gekoppeld die nader zijn omschreven in de regels.

2.4 Functiestructuur

Hieronder wordt de functionele structuur van het plangebied Vughterpoort per onderdeel beschreven.

2.4.1 Wonen

Het gebied Vughterpoort is een woongebied met een cultuurhistorische achtergrond die er toe geleid heeft, dat het gebied nu als bijzonder kan worden aangemerkt. Grote, bijna majestueuze (half)vrijstaande woningen in een groene setting bepalen het beeld van de wijk gezien vanaf de Vughterpoort. Deze historische uitstraling sluit goed aan op het beeld van deze kant op de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De grote woningen, drie bouwlagen inclusief kap, zijn met name te vinden aan de westelijke zijde van de Vughterweg. De oostelijke zijde en de omgeving Willem van Oranjelaan kent voornamelijk de reguliere (half)vrijstaande eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap.

2.4.2 Bedrijvigheid

2.4.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Kenmerkend voor Vughterpoort zijn de ruime opzet en de relatief grote woningen. Dit maakt de woningen geschikt voor het uitoefenen van een praktijk of aan huisverbonden beroep. De bedrijvigheid kent een grote verscheidenheid.

2.4.2.2 Kantoren

Het belangrijkste kantoor in Vugterpoort is het kantorencomplex de Bossche Poort (Vugterweg 47). Dit nieuwe kantorencomplex is gebouwd op het terrein van de voormalige marechausseekazerne. Ook het pand Vugterweg 49 maakte onderdeel uit van de kazerne. Dit pand heeft een functie gekregen als kantoorverzamelgebouw met een vrijstellingsbepaling tot maximaal 1000 m² voor Maatschappelijk doeleinden.. De andere kantoren zijn het kantoor ter plaatse van de Vugterweg 1 en de kantoren Willem van Oranjelaan 2 en Vugterweg 3, 5, 15, 45 en 74. De overige kantooractiviteiten vinden plaats vanuit woningen. Deze kantooractiviteiten zijn divers van aard; architectenbureau, accountant- en assurantie kantoor, notariaat, makelaardij, marketing en een management adviesbureau.

2.4.2.3 Autobedrijf

Het plangebied telt één autobedrijf. Op Willem van Oranjelaan 17 – 19 is een autostalling en APK keuringsstation en autoherstelplaats gevestigd. Door de geïsoleerde ligging geeft het bedrijf geen overlast naar de woningen.

2.4.3 Verkeer

In het beleidsplan verkeer en vervoer "'s-Hertogenbosch bereikbaar" is een categorisering van wegen gemaakt, waarbij alle zogeheten gebiedsontsluitingswegen zijn aangegeven. Op deze wegen is een maximumsnelheid van 50 km/uur toegestaan. De overige wegen zijn voor het rijdend verkeer van ondergeschikt belang en vormen de zogeheten erftoegangswegen. Op die categorie geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Er is slechts één 50 km/ uur weg binnen het plangebied gelegen, namelijk de hoofdrijbanen van de Vugterweg. Op het gedeelte van de Isabellalaan dat binnen het plangebied ligt, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteiten op de hoofdrijbanen van de Vugterweg bedragen circa 30.000 motorvoertuigen per etmaal (telcijfers 2008). Op de Isabellalaan - Vugterweg zijn de intensiteiten circa 1.500 motorvoertuigen per etmaal (telcijfers 2006). Er is een begin gemaakt - buiten het plangebied - met de aanleg van de Randweg, die de Vugterweg (ten zuiden van het plangebied) verbindt met de Vlijmenseweg (ten noord-westen van het plangebied). Na realisering van deze Randweg zal het overgrote deel van het doorgaande en regionale verkeer deze weg gebruiken en niet langer van de Vugterweg gebruik maken. De prognoses voor de Vugterweg voor 2015 in het plangebied bedragen 11.425 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersintensiteiten op de Isabellalaan - Spoorwegovergang bedragen circa 1.200 motorvoertuigen per etmaal (telcijfers 2006). Bij realisering van de Randweg zal de Isabellalaan, vanaf de overweg in de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven/Tilburg richting Vught, zijn functie verliezen. De ontsluiting Isabellalaan - Spoorwegovergang verdwijnt dus helemaal. Daarvoor in de plaats komt een brug voor langzaam verkeer.

2.4.3.1 De Randweg

De aanleg van de Randweg betekent een beduidende verbetering van het leefklimaat langs de Vugterweg. Na aanleg van de Randweg kan daar aan de wettelijke eisen op het gebied van de luchtverontreiniging worden voldaan en op het gebied van geluidshinder betekent aanleg van de Randweg voor een aantal woningen een forse verbetering. Ook de verkeersveiligheid is met de aanleg van de Randweg gediend. De Randweg krijgt een functie als provinciale/ stadsgewestelijke gebiedsontsluitingsweg.

2.4.3.2 Langzaamverkeersbrug Isabellalaan

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat wenst de overweg Isabellalaan te sluiten vanwege het bevorderen van de spoorwegveiligheid. De gemeente 's-Hertogenbosch is bereid hieraan haar medewerking te verlenen mits voorzien kan worden in een goed alternatief. In het bestemmingsplan Randweg is een dergelijk alternatief voorzien in de vorm van een nieuwe onderdoorgang (tunnelbak onder de spoorlijn) in de toekomstige noordelijke ontsluitingsweg. De Isabellalaan wordt door een brug voor langzaamverkeer over het spoor en de randweg verbonden met het achterliggende gebied.

2.5 Groen- en waterstructuur

2.5.1 Huidige situatie

Het plangebied kenmerkt zich door een ruime opzet van het bebouwde gebied. Er is zowel veel particulier groen als openbaar groen in de woongebieden aanwezig. De huidige groenstructuur geeft een evenwichtig beeld dat past bij de bestaande bebouwing. Langs de Vughterweg staat de bebouwing gericht op de Vughterweg. De bebouwing, de infrastructuur en het groen zijn hier in evenwicht. Hierdoor zijn eventuele onttrekkingen van groen ten behoeve van andere functies niet wenselijk.

2.5.2 Toekomstige situatie

De Vughterweg wordt in de visie "Bomen in de Stad (2000)" aangegeven als een hoofdradiaal met een zeer kenmerkende boomstructuur van platanen van zo'n 80 à 90 jaar oud. Meer zuidelijk gaat deze structuur over in een enkele structuur aan de westelijke zijde van de weg. Aan de andere zijde is een vrij uitzicht over het Bossche Broek welke een hoge kwaliteit heeft. Ook de doorzichten naar het Bossche Broek ter hoogte van de Vughterpoort worden als waardevol en te behouden aangemerkt. Voorgesteld wordt om de buitenste rijbanen van de Vughterweg om te vormen tot grasbermen. Dit kan echter pas gebeuren na de aanleg van de Randweg en moet nog nader worden afgewogen. Het aanvullen van de dubbelzijdige structuur ter hoogte van de Isabellalaan zal bij het aanpassen van het profiel ter hand kunnen worden genomen. Ter hoogte van de kruising van de weg met de Dommel wordt voorgesteld meer openheid te realiseren door het verwijderen van beplanting. Dit zal echter nader moeten worden afgewogen tegen de eisen die vanuit de ecologische verbinding worden gesteld.

2.6 Ecologische hoofdstructuur

2.6.1 Huidige situatie

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de ecologische verbindingszone die wordt gevormd door de Dommel met zijn oevers. Hier dient de benodigde ruimte beschikbaar te blijven voor het realiseren van een natte en droge ecologische verbindingszone. In het kader van de Totaalvisie Gement Bossche Broek (zie paragraaf 3.3.6) zal in de toekomst een nadere uitwerking van deze zone worden gemaakt. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door een oeverzone langs de Dommel. Deze oeverzone heeft naast een waterkerende functie een beperkte ecologische functie. Meer naar het zuiden toe is de oeverzone natuurlijker en minder steil. De oeverzone maakt evenals de Dommel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De Gement met de Moerputten en het Bossche Broek behoren tot de Ecologische en Groene Hoofdstructuur en zijn in het kader van de Europese richtlijn Natura 2000 aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Zowel het Bossche Broek als de Gement zijn zeer belangrijke natuur- en recreatiegebieden aan de rand van 's-Hertogenbosch. De directe invloeden van het plangebied op het functioneren van beide gebieden zijn echter zeer beperkt.

2.6.2 Toekomstige situatie

Aangezien er geen veranderingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen zullen er geen effecten optreden ten aanzien van het functioneren van deze habitatrichtlijngebieden. Veel van de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving zijn in het bestemmingsplan Randweg opgenomen. Hierin vindt ook de afweging plaats ten aanzien van het functioneren van de aangrenzende natuurgebieden.

2.7 Archeologie

Het bestemmingsplangebied is gelegen op een noord-zuid georiënteerde dekzandrug. Aan de westzijde helt die af naar een dekzandvlakte. Aan de oostelijke zijde wordt de dekzandrug geflankeerd door de Dommel. Het bestemmingsplangebied ligt buiten de stadsmuren van 's-Hertogenbosch. Direct ten noorden van het bestemmingsplangebied bevond zich de voormalige Vughterpoort, van waaruit de weg naar Vught leidde. Deze weg dateert op zijn vroegst vanaf de late 12e eeuw, maar mogelijk betreft het al een oudere route die de karolingsche kernen met elkaar verbond. Langs deze weg ontstond lintbebouwing (huizen en drie molens), die is afgebeeld op de kaart die Jacob van Deventer (1545) heeft gemaakt van 's-Hertogenbosch. Deze lintbebouwing vormde een gehucht dat bekend heeft gestaan als 'de Reut' of 'Frankenhofstad'. In de 16e eeuw werd deze bebouwing gesloopt om de toegangsweg en stad beter te kunnen verdedigen. In dit kader past ook het besluit uit 1597 om het fort Sint Anthonie te bouwen. Het fort onderbrak de Vughterweg als het ware, doordat de weg over bruggen door het fort voerde. De gracht rondom het fort stond in open verbinding met de Dommel. Het fort heeft een belangrijke rol gespeeld tijdens het beleg van 's-Hertogenbosch door Frederik Hendrik in 1629. Nadat het fort was ingenomen door de Staatse troepen zijn loopgraven aangelegd richting de stad voor de uiteindelijke inname.

In het noorden van het bestemmingsplangebied kunnen zich de resten in de ondergrond bevinden van de verdedigingswerken, die daar waren aangelegd ter verdediging van de Vughterpoort in de 18e eeuw op basis van plannen van Menno van Coehoorn. In het bestemmingsplangebied liggen geen wettelijke beschermde monumenten, noch bekende, gewaardeerde archeologische vindplaatsen. Fort Sint Anthonie is evenmin een wettelijk beschermd bebouwd monument. Tot op heden is er in het plangebied één bebouwd rijksmonument: Vughterweg 74 (kantoorpand). Voorts zijn de panden Vughterweg 3, 11, 21, 27, 29 en 37 aangemeld voor de status van gemeentelijk bebouwd monument.

Voor de omvang van de dekzandrug geldt een hoge trefkans op archeologische resten in de grond. Dat betreft vooral resten van middeleeuwse bewoning langs de Vughterweg en resten van de verdedigingswerken en –linies uit de Nieuwe Tijd. Eventuele oudere sporen en vondsten (prehistorie) mogen bovendien niet worden uitgesloten. De zone met hoge archeologische verwachting wordt geflankeerd door dekzandhellingen waarvoor een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van sporen en vondsten uit de hierboven genoemde perioden. Aangezien de bodem van het bestemmingsplan Vughterpoort is opgehoogd voor de recente bebouwing, is de kans reëel dat de ondergrond weinig verstoord is waardoor eventuele archeologische resten ongeschonden en informatief zijn. Uit waarnemingen blijkt dat deze ophogingspakketten tot 2 m kunnen bedragen. In het bestemmingsplangebied zijn geen grootschalige verstoringen, zoals ontgrondingen. Ter bescherming van de bovengenoemde waarden is in het bestemmingsplan een aanlegvergunning stelsel en een onderzoeksplicht ten behoeve van archeologische waarden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planologisch beleidskader beschreven. Relevant beleid op rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur wordt hier beschreven. Een gedeelte van dit beleid kan rechtstreeks een juridische vertaling krijgen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Een groot deel van het beleid kan echter niet rechtstreeks vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan. Dit beleid heeft echter wel invloed op de opzet en inhoud van het bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In april 2004 is de (ontwerp) Nota Ruimte verschenen. Hierin heeft het ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle groengebieden; en
- veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond). De ontwikkeling van deze netwerken heeft prioriteit.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

In het bestemmingsplan "Vughterpoort" is het beleid uit de Nota Ruimte niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Dit bestemmingsplan is gericht op het handhaven en naar de toekomst toe versterken van de woon- en leefkwaliteit in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Noord-Brabant

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 geeft de provincie een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2020 en bevat de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2012. Om de realisatie van dit ruimtelijk toekomstbeeld dichterbij te brengen heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter. In haar beleid streeft de provincie er naar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Het hoofddoel van het Streekplan is daarom: "zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte". Om dit hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de principes 2 en 3 van toepassing.

3.2.1.1 Zuinig ruimtegebruik

Er moet optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte. Wanneer er sprake is van nieuw stedelijk ruimtebeslag dan moet dit gepaard gaan met een kwaliteitsverhoging van het buitengebied elders (rood-met-groen). Het gebruik van de ruimte kan geïntensiveerd worden door een zo compact mogelijke bebouwingswijze, zowel in de hoogte als de diepte.

3.2.1.2 Concentratie van verstedelijking; inbreiden, herstructureren en intensiveren

Ten aanzien van het verstedelijkingsbeleid is concentratie het centrale uitgangspunt. Hierdoor behouden de steden voldoende draagvlak en wordt tegelijkertijd het dichtslibben van het landelijk gebied tegengegaan. Daarnaast kan door concentratie sociale samenhang gestimuleerd worden en sociale uitsluiting voorkomen worden.

Het overgrote deel van de woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in vijf stedelijke regio's, te weten Bergen op Zoom-Breda, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss (Waalboss), Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Deze regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden en moeten een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven, woon-, werk- en leefmilieu kunnen bieden. Binnen deze regio's liggen groene buffers, landschapsecologische zones.

Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoeftenprognose vast op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het maximale aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss is voor de periode tot 2020 het volgende indicatieve woningbouwprogramma en ruimtebudget bedrijventerreinen opgenomen: 30.800 woningen en 690 hectare bedrijventerrein (waarvan 15 ha voor opvang van bedrijven uit landelijke regio's).

In dit bestemmingsplan wordt de woonfunctie behouden en waar mogelijk uitgebreid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Wat betreft volkshuisvestelijke aspecten is het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de woonfunctie. Met name het bieden van voldoende doorstroombmogelijkheden staat voorop bij de keuze van nieuwbouwprojecten. De gemeente heeft als differentiatie vastgesteld dat 45% in de duurdere sector gebouwd dient te worden en 25% in de goedkope sfeer. Het gaat daarbij om aanvullende woningen op het huidige aanbod (mogelijk maken van een wooncarrière). In dit bestemmingsplan ligt het accent op beheer; er zijn geen herontwikkelingslocaties opgenomen in het plan.

3.3.1 Beleidsplan Horeca

Op het gebied van de horeca, geldt voor gebieden buiten de binnenstad een conserverend beleid, zoals uiteengezet in de nota "Beleidsplan Horeca 1994". Nieuwvestiging van horeca in het plangebied is niet toegestaan.

3.3.2 Bomen in de stad

In deze beleidsnota wordt gesteld, dat de gemeente een kleine 65.000 bomen in het openbare gebied onder haar hoede heeft. Ruim 20% daarvan is ouder dan 30 jaar. Dit zijn onder meer de oude, monumentale bomen, die vooral in en rond de binnenstad staan. Met deze visie op bomen wil de gemeente een grote impuls geven aan het ontwikkelen van de kwaliteiten van de stad. De stad wil zich onderscheiden van andere steden, door zwaar in te zetten op de specifieke Bossche elementen en deze ook te ontwikkelen. En 's-Hertogenbosch zou geen 'bosch' zijn zonder bomen. De ontwikkeling van robuuste en samenhangende boomstructuren in de stad moet worden vastgelegd en gestimuleerd. Deze nota geeft een visie op hoofdlijnen van het gewenste toekomstbeeld.

3.3.2.1 Ambitie

Bomen hebben tijd nodig om uit te groeien tot monumentale en karakteristieke elementen in de stad. Nu de stad aan het begin staat van de nieuwe eeuw en plannen maakt voor de ontwikkeling van de stad, de typering van de Bossche kwaliteiten en de zorg voor de openbare ruimte, wordt het tijd om de aspecten van het groen in een helder daglicht te stellen. De visie op de bomen in 's-Hertogenbosch geeft een aanzet voor de kwalificatie van de stad, waar een volgende generatie wellicht pas de vruchten van plukt.

Primair wordt ingezet op die gebieden, waar mensen de eerste indrukken en beeldvorming van de stad opdoen. De grote diversiteit aan buitengebieden in samenhang met heldere en imposante lijnen in het stedelijk gebied moet leiden tot het beeld van 's-Hertogenbosch: Een rijke en Bourgondische, Brabantse stad in een groene lommerrijke setting. Het streven is een herkenbare overzichtelijke stad, een stad die logisch in elkaar zit en voor een ieder leesbaar en te begrijpen is. De oude structuren zijn nu in veel gevallen slechts fragmentarisch aanwezig. Met behulp van bomen kan een dergelijke structuur niet alleen weer opnieuw worden vastgelegd, maar kan tevens bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten in de stad.

3.3.2.2 Visie en beleidsmatige keuzes

De hoofdroutes in de stad leveren een belangrijke bijdrage aan de eerste indrukken van de stad. Een zo groot mogelijke continuïteit en eenduidigheid zijn daarbij essentieel. Een kenmerkende en groene inrichting draagt ook bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie ten opzichte van andere wegen. De aanwezigheid van laanbeplanting draagt sterk bij aan identiteit en kwaliteitsverhoging voor de omgeving. Samenhang in inrichting van deze routes zorgt voor een kwaliteitsverhoging voor de stad en de omgeving. Fraaie lanen en groene stadsallees verhogen de uitstraling van een stad met allure, maar maken ook deel uit van de oriëntatie in de stad. De radicale routes worden als laan ingericht. De radicalen vormen immers de oude structuren in de stad die sterke samenhang vertonen met de ruimtelijke kwaliteiten. De radicalen leiden bovendien naar de binnenstad. In ruimtelijke zin ligt hier de prioriteit. Dat betekent dat:

- de radicalen een bomenrij hebben aan weerszijden van de weg;
- de laanbomen van de radicalen bestaan uit één boomsoort, waarbij gedacht moet worden aan platanen, eiken, populieren, lindes;
- onderlinge variatie in soorten tussen de lanen wenselijk is;
- de bermen van de radicalen bestaan uit gras. Het profiel van de weg wordt zo smal mogelijk gehouden, waardoor tevens onderscheid met de stedelijke ruit ontstaat. Dit vraagt soms om heroverweging van het profiel in relatie tot de functie van de weg;
- bij een kruising tussen radicaal en ruit, de ruimtelijke continuïteit van de radicaal prevaleert.

3.3.2.3 Huidig beeld Vughterweg

De Vughterweg is een oude en belangrijke in- en uitvalsweg voor alle vormen van verkeer. Vanouds vormt het de verbinding tussen Vught en 's-Hertogenbosch. Voor een deel is deze route zeer markant begeleid met een zware laanbeplanting van platanen van zo'n 70 à 80 jaar oud. Daardoor is sprake van een zeer fraaie, herkenbare route. De route vertoont een sterke samenhang met de stedenbouwkundige structuur van de Vughterpoort. Op enkele plekken zijn doorzichten naar de openheid van het Bossche Broek aanwezig.

3.3.2.4 Toekomstig beeld Vughterweg

Het gewenste karakter van de Vughterweg wordt beïnvloed door de directe ligging aan het Bossche Broek en door de bebouwing van de Vughterpoort. Ter hoogte van de bebouwing van de Vughterpoort heeft de weg een dubbele bomenrij. Hierdoor ontstaat een stedelijk karakter. De bermen krijgen een groene inrichting. Voor de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk de beide buitenste rijbanen om te vormen tot grasbermen. Hierdoor ontstaat een fraai, smal profiel en krijgen de bomen meer groeiruimte. Ter hoogte van de kruising van de Vughterweg met de Dommel is een markering wenselijk. Openheid kan hier als middel worden ingezet om deze kruising vorm te geven. Het is wenselijk om de aanwezige (privé) beplanting (deels) te verwijderen om het contrast tussen de beslotenheid van de Vughterpoort en de openheid van de Dommel en het Bossche Broek sterker te maken. In dit bestemmingsplan worden de bestaande structurele groene elementen positief bestemd. Daarmee is het behoud van het huidige beeld veilig gesteld.

3.3.3 Verkeer

In 2000 is de nota "'s-Hertogenbosch bereikbaar" vastgesteld. Doel van deze nota is beleid te formuleren voor de bereikbaarheid van met name de binnenstad. Het gaat daarbij om thema's als: autoluwe binnenstad, verbetering van het openbaar vervoer, realiseren van langzaamverkeer routes en parkeervoorzieningen. Voor het plangebied is de notitie relevant ten aanzien van de wegcategorisering. Het gaat hier om een woongebied, waarvan de woonstraten (Willem van Oranjelaan, ventwegen Vughterweg), zijn afgewaardeerd tot 30 km/uur zone, met een hoofdzakelijke verblijfsfunctie. De Vughterweg is als ontsluitingsroute naar de 's-Hertogenbosch een 50 km/uur gebied. Het langzaamverkeer is waar mogelijk gescheiden van het snelverkeer, door middel van aparte fietsstroken of -paden. In dit bestemmingsplan worden de onderscheiden categorieën in de bestemming 'Verkeer (V)' en 'Railverkeer (RV)' opgenomen.

3.3.4 Parkeernormen

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening, heeft de gemeente een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw. Er zijn in het plan geen nieuwbouwlocaties of herontwikkelingslocaties voorzien. In dit bestemmingsplan worden, indien aan de orde in nieuwe situaties, de genoemde parkeernormen gehanteerd.

3.3.5 Notitie Water

De notitie "Water als drijvende kracht" is geschreven om een betere afstemming te krijgen tussen de waterbeheerders te weten: de gemeente, de provincie en het waterschap. De doelstelling van de nota luidt: "Het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen." Voor het plangebied is met name de Dommel een belangrijk waterhuishoudkundig element in de wijk. De Dommel is, in potentie, een belangrijke ecologische verbinding tussen de bovenstroomse beken en de monding in de Maas. Ter verbetering van het functioneren als laaglandbeek is het zaak de waterkwaliteit te verbeteren en de verstuwung te verminderen. Om migratie van vissoorten mogelijk te maken dient een vispassage via het afwateringskanaal Drongelen gerealiseerd te worden. Bovendien is een vispassage via Crevecoeur zeer wenselijk en zal de Vughterstuw passeerbaar moeten worden gemaakt. Behalve een grote, effectieve lokstroom, heeft de vispassage bij Crevecoeur het voordeel dat twee beeksystemen –zowel het Dommelsysteem als die van De Aa- tegelijk ontsloten worden. Hierbij hoort aanpassing van de inrichting en extensivering van de oevermilieus in Dommel en zijbeken waardoor waardevolle paai- en opgroeigebieden ontstaan voor rivier- en beekvissen. Ook zijn insecten en amfibieën gebaat bij een dergelijke oeverzone. Bij herprofilering kan worden gedacht aan een asymmetrisch profiel met een stenige zijde aan de kant van de binnenstad en een groen, flauw oplopend talud aan de andere zijde. Tevens dient het beheer en onderhoud van de oevers van de Dommel te worden gericht op het behoud en de versterking van ecologische waarden.

3.3.6 Totaalvisie Gement Bossche Broek

In 2004 is de Totaalvisie Gement Bossche Broek samen met andere betrokken partijen afgerond en op 7 december heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met deze uitwerking van de Landschapvisie (1999). De optimalisatie van het Vughterbolwerk heeft zowel betrekking op de waterverbinding als de ecologische verbinding. Om in de toekomst de Gement in te kunnen zetten als waterbergingsgebied ten tijde van hoogwater, moet de doorstroomcapaciteit ter plaatse van het Vughterbolwerk worden vergroot. Het doorstroomoppervlak kan hier relatief eenvoudig worden vergroot door lokale verdieping van het Drongelens Kanaal. Op deze plaats moet invulling worden gegeven aan een volwaardige ecologische functie. Dus zowel voor watergebonden soorten als waterbegeleidende soorten als aan droge omstandigheden gebonden soorten moet deze verbinding functioneren. Recent is door de aanleg van een vispassage de verbinding voor watergebonden soorten gerealiseerd.

Maar ook voor soorten van vochtige tot natte leefgebieden als waterspitsmuis, kamsalamander, pimperlauwtjes en libellen is een aaneengesloten moerasachtige (plas-dras) zone aan de zuidzijde van het Vughterbolwerk noodzakelijk. Voor deze ecologische optimalisatie is het noodzakelijk om een plasdrasoever te realiseren. Voor de meer aan droge omstandigheden gebonden soorten als Das en Ree is het voorstel om de kade aan de zuidzijde zodanig in te richten dat er goede migratiemogelijkheden zijn voor deze soorten.

3.3.7 Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen

De Vughterweg is in de Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen (2003) aangemerkt als een stedelijke verbindingsweg. Langs deze stedelijke verbindingswegen wordt gestreefd de functiemenging te stimuleren, waardoor het karakter van de weg als verbindings- en toegangsweg duidelijk voelbaar is. In de Nota Ruimte voor kantoren (2003) is dit uitgangspunt nader uitgewerkt. Vooral kleinschalige kantoren zouden op de stedelijke verbindingsassen meer ruimte moeten krijgen. Bij de Vughterweg wordt de functiemenging vooral gezocht in het toelaten van een praktijk en huisverbonden beroepen. Vanwege de relatief kleine omvang van het woongebied Vughterpoort is het niet gewenst dat panden hun woonfunctie verliezen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien beide beleidsvelden naar elkaar toe. De wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening bevat de volgende elementen:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieuaspecten die van belang zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het betreft de toepassing van milieuzonering rondom bedrijven, de mogelijke gevolgen van geluidhinder afkomstig van wegverkeer en bodem- en waterhuishoudkundige aspecten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG.

Per bedrijfstype wordt aangegeven wat de afstand van het bedrijf tot een rustige woonwijk dient te zijn (een zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis dienen, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolgen van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Voor de bestaande bedrijven die voorkomen in het plangebied, wordt nagegaan of al dan niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en criteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel.

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit is een indicatieve indeling, gebaseerd op drie invalspunten, te weten:

- uitgegaan is van emissies, die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn de emissies van geur, stof, geluid en gevaar;

- daarnaast is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- tenslotte is een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (bijvoorbeeld bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

In het plangebied is vooral langs de Vughterweg sprake van functiemening. De kantoorachtige bedrijvigheid, de aan huis verbonden beroepen en dergelijke geven geen te grote hinder en passen in het beeld van de stedelijke invalsweg. Het autobedrijf aan de overzijde van het spoor houdt voldoende afstand tot de woonbebouwing.

4.3 Wegverkeerslawaaï

4.3.1 Bestaande wegen plangebied

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden. In dit geval is sprake van een beheerplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.3.2 Randweg

De gemeente 's-Hertogenbosch is begonnen met het aanleggen van een nieuwe weg, de Randweg, en de aansluitende wegen deels te reconstrueren. Voor de aanleg van de weg is een bestemmingsplan vastgesteld. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan is volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Randweg 's-Hertogenbosch, Oranjewoud, november 2004). De aanleg van de Randweg en de noordelijke ontsluitingsweg Vught valt onder het regime 'aanleg nieuwe weg' van de Wet geluidhinder. De wijziging van de aansluitende wegen valt onder het regime 'reconstructie'. De Randweg voldoet zonder afschermende voorzieningen niet op alle punten aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Met afschermende voorzieningen ter hoogte van de woningen aan de Willem van Oranjelaan en ter hoogte van het Koning Willem I College wordt op alle waarneempunten aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe noordelijke ontsluitingsweg Vught voor het jaar 2015 bedraagt 48 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven voor deze situatie geen maatregelen te worden getroffen. Voor alle wegen die vallen onder het regime van 'reconstructie' geldt dat op geen enkel waarneempunt een toename van 2 dB(A) of meer optreedt. Dit betekent dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en dat maatregelen of het aanvragen van hogere waarden niet nodig is. De Vughterweg is nu nog een zwaar belaste weg met relatief hoge geluidsbelastingen aan weerszijden. Uit de berekeningen voor de woningen langs de Vughterweg blijkt dat zonder de aanleg van de Randweg de geluidbelasting nog verder zou toenemen. Na aanleg van de Randweg daalt de geluidbelasting aanzienlijk door de vermindering van de verkeersintensiteit.

4.4 Spoorweglawaaï

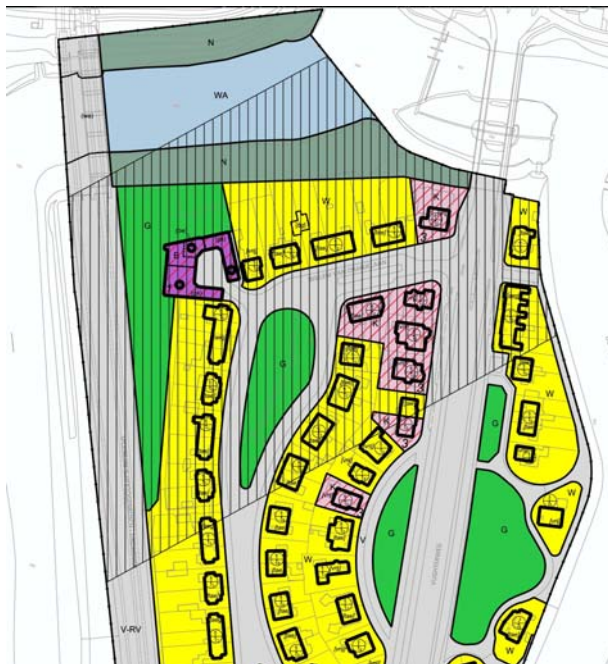
Voor het plangebied is het spoorweglawaaï van de lijn 's-Hertogenbosch - Tilburg - Eindhoven van belang. De belastingen zijn behoorlijk en worden afgeschermd met een geluidsscherm. Aangezien in het onderhavige bestemmingsplan géén ontwikkeling met geluidsgevoelige functies als wonen toegestaan wordt, is nader onderzoek niet aan de orde.

4.5 Flora en Fauna

Voor eventuele ontwikkelingen in dit plan dient per project gekeken te worden naar de consequenties voor flora en fauna. Dit geldt in het bijzonder voor de locaties die niet omsloten zijn door andere bebouwing. Onderzoek is ook hier niet aan de orde, omdat in het onderhavige bestemmingsplan géén directe ontwikkeling wordt toegestaan, die van invloed is op de flora en fauna.

4.6 Straalpaden

Bestaande bebouwing in het bestemmingsplan Vughterpoort is beduidend lager dan de hoogte van het straalpad. Hierdoor komen de belangen van de beheerder van het straalpad niet in het geding.



4.7 Luchtkwaliteit

De specifieke luchtkwaliteit wordt grotendeels bepaald door het wegverkeer. Vooral langs de Vughterpoort is deze relatief slecht. Als gevolg van de aanleg van de Randweg zal deze belasting sterk teruglopen. De belasting aan de achterzijde van de Willem van Oranjelaan/ Isabellalaan zal enigszins oplopen, maar beneden de wettelijke normen blijven. Omdat sprake is van een beheerplan en geen grotere nieuwe projecten worden voorzien, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheidsaspecten van het goederenvervoer per trein en wegvervoer

4.8.1 Spoorvervoer

Over de spoorlijn die het plangebied aan de westzijde begrensd vindt (ook in de toekomst) transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vervoerscijfers:

Stofcategorie	Transporten per jaar (prognosecijfers 2007)		
	Blok	Bont	
A	Brandbaar gas	0	1700
B2	Toxisch gas	0	3400
B3	Zeer toxisch gas	0	0
C3	Zeer brandbare vloeistof	0	1700
D3	Toxische vloeistof	0	150
D4	Zeer toxische vloeistof	0	225

Bron: 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail d.d. 25 juli 2007.

Uit een berekening van het plaatsgebonden risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, uitgevoerd ten behoeve van een andere ruimtelijke ontwikkeling* nabij hetzelfde spoortraject, volgt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar buiten het spoortracé optreedt. Het wettelijk vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden. Vanuit het plaatsgebonden risico is er derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verder betreft het bestemmingsplan "Vugterpoort" voornamelijk een beheersplan dat voorziet in de planologische en juridische vastlegging van de situatie, zoals deze nu grotendeels feitelijk bestaat (qua gebruik en bebouwing). Binnen het plan is een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat omzetting van een aantal bedrijfsfuncties naar overwegende woonfuncties mogelijk maakt. Eén van de voorwaarden is dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Een mogelijk initiatief van deze wijzigingsbevoegdheid zal gepaard gaan met een beoordeling van diverse milieuaspecten, zo ook het aspect externe veiligheid. Het plangebied voorziet op dit moment niet direct in ontwikkelingen die zorgen voor een significante toename van de hoeveelheid mensen, danwel een toename van het groepsrisico nabij het spoor. Omdat er geen toename van het groepsrisico optreedt, kan worden vastgesteld dat er vanuit dit aspect geen belemmering bestaat voor het vaststellen van het bestemmingsplan

Deze berekening heeft plaatsgevonden in het kader van de planontwikkeling voor het paleiskwartier, een projectgebied aan hetzelfde spoortraject op een afstand van circa 400 meter ten noorden van het plan "Vugterpoort". Omdat het aantal mensen in de omgeving geen invloed heeft op het berekende plaatsgebonden risico en voor het gehele traject geldt dat er sprake is van vergelijkbare factoren, kan de constatering dat er geen PR-contour buiten het spoor wordt berekend ook worden gedaan voor het plan "Vugterpoort".

Het huidige vervoer en het geprognosticeerde vervoer volgens de officiële prognose 2003 en de concept-prognose 2007 veroorzaakt in 's-Hertogenbosch – en dus ook langs onderhavig plangebied - geen plaatsgebonden risicocontour. Dat wil zeggen dat er in principe geen gevarencontour bestaat waarbinnen enigszins gevoelige functies zouden moeten worden uitgesloten.

Voor wat betreft het groepsrisico het volgende. Hier gaat het om de veiligheid van grotere groepen mensen die bij een calamiteit tegelijkertijd getroffen zouden kunnen worden. Dit vooral uit een oogpunt van bereddering, zelfredzaamheid en behandeling van een grotere groep slachtoffers. Daarvoor moet een langer spoorvak worden beoordeeld van 1 km lengte. In 's-Hertogenbosch is dit vooral van belang in de spoorzone met zeer intensief bebouwde ruimten. Voor Vugterpoort als zodanig geldt dit veel minder vanwege de

afstand tot het spoor en de relatief extensieve bebouwing. Naar zekere verwachting zal geen overschrijding plaatsvinden van het maximum van de hiervoor algemeen aangenomen geldende oriënterende waarde.

Gezien de afstand tot de gevoelige bestemmingen en de bereikbaarheid van het spoor voor de hulpdiensten is een adequate inzet in dit opzicht ook voldoende gegarandeerd.

4.8.2 Wegvervoer

In de huidige situatie is er geen relevant transport van gevaarlijke stoffen over de Vughterweg. Ook voor de toekomst wordt zulks voor de Vughterweg niet verwacht. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen over de nieuwe Randweg is in principe eveneens uitgesloten.

4.9 Bodem

In het verleden heeft in het plangebied een gasfabriek gestaan. Hierdoor is de bodem verontreinigd geraakt met polycyclische koolwaterstoffen (PAK's) en cyaniden. Vanwege deze verontreiniging zijn twee bodemsaneringen uitgevoerd, in 1987 en 2001, waarbij de grond in fasen is gesaneerd. Na de laatste sanering is het gebied (weer) geschikt voor de functie "wonen met tuin". In de ondergrond is plaatselijk nog verontreinigde grond aanwezig (die dus geen beperking voor de functie betekent en verder niet gesaneerd hoeft te worden).

Daarnaast is ook het grondwater ernstig verontreinigd met vluchtige aromaten en cyanide, eveneens als gevolg van de gasfabriek. De verontreiniging levert echter geen risico's op. In 2003 is besloten dat sanering van deze verontreiniging dan ook niet noodzakelijk is. Wel wordt de verontreiniging gedurende 10 jaar (2003-2013) gemonitord. Tot op heden (2008) zijn hierbij geen bijzonderheden geconstateerd.

4.10 Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan is een beheerplan, zodat geen aparte stedenbouwkundige/ planologische vertaling plaatsvindt van duurzaamheidsambities op bijvoorbeeld het gebied van meervoudig ruimtegebruik, duurzaam bouwen, energie etcetera. In het geval van herstructurering, vervanging, inbreiding en dergelijke, gelden in principe de algemene ambities op al deze onderdelen, zoals intensivering van het ruimtegebruik, toepassing duurzaam bouwen inclusief energiebesparing en toepassing duurzame bronnen en grond-, weg-, en waterbouw.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan rekening wordt gehouden met het aspect water, mede in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding.

Op 27 november 2008 is het bestemmingsplan Vughterpoort besproken met het waterschap Aa en Maas ten behoeve van de watertoets. Hierna worden de diverse waterhuishoudkundige aspecten beschreven, die een rol spelen in het plangebied.

5.1 Waterhuishouding

Langs de wijk aan de oostzijde loopt rivier de Dommel. Het peil van de Dommel is normaal $2,75 + \text{N.A.P.}$ en kan oplopen tot $4,90 + \text{N.A.P.}$. Aan de westzijde loopt het Drongelens Kanaal. Het peil van het kanaal is normaal $2,20 + \text{N.A.P.}$ en kan oplopen tot $4,90 + \text{N.A.P.}$. Er zijn voor dit plangebied geen concrete plannen die ruimte vergen voor uitvoering van integraal waterbeheer in casu afkoppeling van verhard oppervlak met opvang in bergbezinkbassins of aanvullende waterberging.

5.2 Riolering en regenwater

Momenteel is de riolering hoofdzakelijk een gemengd stelsel, met hier en daar een regenwateriool. Als in de Vughterpoort zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, dient de riolering gesplitst te worden in een regenwaterriolering en een vuilwaterriolering. Daarom moet bij iedere nieuwbouw het water gescheiden aangeleverd worden. Omdat de wijk zo hoog ligt, maar wel aan de rand van rivier de Dommel, is het van belang zorgvuldig om te gaan met regenwater. Het regenwater dient gescheiden aangeleverd te worden en dient naar het oppervlaktewater gebracht te worden. Indien dit water van wegverhardingen komt, dient dit te geschieden via bodempassages. Indien tot afkoppeling wordt overgegaan, moet ook hydrologisch gezien voldoende oppervlaktewater gecreëerd worden om het regenwater vast te houden.

5.3 Waterbeleid

Het plangebied Vughterpoort valt binnen het waterschap Aa en Maas. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2004, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Van belang zijn de beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water:

1. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone

water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

3. Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

4. Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

5. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheerplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

In het waterbeheerplan van het waterschap zijn een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft samen met waterbedrijf Brabant Water, waterschap De Dommel en de voormalige waterschappen De Aa en De Maaskant een waterplan opgesteld. In een waterplan worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de punten die hierbij wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

5.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Het oppervlaktewater maakt deel uit van het totale systeem dat zorgt voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Water is daarmee een expliciete ruimtelijke functie. Het oppervlaktewater dient daarom ruimtelijk bestemd te worden als 'water' op de plankaart.

De bestemming 'Water' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor gronden die primair bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren. De meer ondergeschikte, waterhuishoudkundige aspecten zoals kleinere watergangen vallen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet bij verbouwingen worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en erfafscheidingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen).

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Planmethode

Het bestemmingsplan "Vugterpoort" heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de bestemmingen en regels is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening per 1 juli 2009, gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2008. De RO Standaarden 2008 zijn onder andere verankerd in de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit bestemmingsplan ook digitaal opgesteld. De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet van dit bestemmingsplan is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen. Onder paragraaf 6.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van planregels. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

De artikelen in dit hoofdstuk hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

6.2.2.1 Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan het bestaande bedrijf aan de Willem van Oranjelaan 17 - 19. Als bijlage bij de regels is een bewerkte Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) opgenomen. Om de toelaatbaarheid van activiteiten binnen dit gebied te regelen is deze specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging wenselijk, nu de activiteiten in een woonwijk qua schaal sterk verschillen van activiteiten op bedrijventerreinen. Voor deze bijlage is aansluiting gezocht bij de bijlage 'Voorbeeld Staat voor Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' van de door VNG uitgegeven handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van 29 december 2007. De bijlage is vervolgens verder toegespitst op de wijk Vugtherpoort. Aangezien de bestemde grond in een woongebied gelegen is, is er voor gekozen om in de Staat voor bedrijfsactiviteiten bij functiemenging uitsluitend bedrijvigheid op te nemen, die in een woonomgeving inpasbaar wordt geacht en naar verwachting geen onevenredige overlast voor deze omgeving veroorzaakt. Hierdoor worden potentiële overlastsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Dit bedrijf past in de aangegeven bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 1 waarmee gewaarborgd is dat de huidige bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend.

6.2.2.2 Artikel 4 Gemengd

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: cultuur en ontspanning, waartoe behoren een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, museum of muziekschool en detailhandel ten behoeve van het voornoemde atelier. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping mogelijk.

6.2.2.3 Artikel 5 Groen

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen. Ook de aanleg van fiets- en voetpaden, speel- en sportvoorzieningen (waaronder wijkspeelplaatsen) en oorlogsmonumenten zijn binnen deze bestemming toegelaten. Ter plekke wordt gestreefd naar instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische functies en naar het creëren van verbindingen tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden voor flora en fauna. Ten behoeve van die doelstelling kunnen voorzieningen worden getroffen.

6.2.2.4 Artikel 6 Kantoor

Bestaande kantoren binnen het plangebied zijn bestemd overeenkomstig deze bestemming.

6.2.2.5 Artikel 7 Natuur

Deze gronden zijn primair bestemd voor de ecologische verbingszone, als natuurgebied en voor de aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals dierenverblijven en waterhuishoudkundige doeleinden.

6.2.2.6 Artikel 8 Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van wegverkeer, parkeervoorzieningen en verblijf.

6.2.2.7 Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

Voor het spoor en het naastgelegen gebied is de afzonderlijke bestemming Verkeer - Railverkeer opgenomen ten behoeve van het rail- en spoorverkeer.

6.2.2.8 Artikel 10 Water

Het water binnen het plangebied is bestemd overeenkomstig deze bestemming.

6.2.2.9 Artikel 11 Wonen

Deze bestemming omvat het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie. Er is voor gekozen de bestaande woonfuncties als zodanig vast te leggen. Dat houdt in dat in beginsel geen andere functies dan de woonfunctie binnen deze bestemming zijn toegestaan. Binnen de woonbestemming is wel de uitoefening van een aan huis verbonden beroepsactiviteit toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Dit betekent onder meer dat maximaal 35% van de oppervlakte van de begane grond van de opstallen, tot ten hoogste 50m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit.

Binnen de woonbestemming is de binnen de gemeente gebruikelijke erfbouwingsregeling opgenomen ten behoeve van aan- en bijgebouwen. Voor aan- en bijgebouwen geldt als basis een maximum oppervlakte van 75m². Ten behoeve van de flexibiliteit zijn op de basisregeling verschillende ontheffingen mogelijk.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

In de algemene bepalingen komen de anti-dubbeltelbepalingen, wijzigingsbevoegdheden ,uitsluiting aanvullende werking bouwverordening en de algemene ontheffingsbevoegdheid aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In dit hoofdstuk zijn tot slot de straf-, overgangs- en slotbepalingen opgenomen, welke voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan Vughterpoort betreft primair een beheerplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Uitsluitend voor nieuwe ontwikkelingslocaties is het van belang te kijken naar de financiële uitvoerbaarheid. De enige directe nieuwe ontwikkeling betreft het realiseren van een voetgangersbrug over het spoor en de randweg nabij de Isabellalaan. De gemeenteraad heeft bij besluit van 22 januari 2008 krediet een krediet voor de realisatie van de Randweg 's-Hertogenbosch vastgesteld, waarin het realiseren van een voetgangersbrug is meegenomen. Het plan is economisch derhalve uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;
- NS poort Zuid;
- Waterschap Aa en Maas;
- VROM-inspectie regio Zuid;
- Buurtvereniging Vughterpoort.

Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de VROM-inspectie regio Zuid ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Vughterpoort. De overige vooroverleginstanties hebben niet gereageerd. De VROM-inspectie regio Zuid en het Waterschap Aa en Maas hebben respectievelijk aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat op een goede wijze invulling is gegeven aan het duurzaam omgaan met water.

ingebrachte opmerkingen in het kader van het vooroverleg van Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant.

De provincie streeft naar het behoud en de ontwikkeling van een netwerk van robuuste natuurgebieden met goede ecologische verbindingen. Om dit belang te realiseren, hanteert de provincie sinds 1992 het instrument van de groene hoofdstructuur (GHS). In het bestemmingsplan komen delen voor die deel uitmaken van die groene hoofdstructuur. De natuurwaarden die in het plan voorkomen zijn op correcte wijze vertaald. Onduidelijk is echter hoe binnen het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waarden van de omliggende natuurgebieden (Gement en Bossche Broek), die gerelateerd zijn aan de waterhuishouding in het gebied. Het gebied Vughterpoort ligt ingeklemd tussen bovengenoemde natuurgebieden. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor het aanlegvergunningstelsel met betrekking tot 500 meter zones rondom natte natuurparels, zoals opgenomen in de reconstructie - en gebiedsplannen.

Gemeentelijk commentaar.

Het bestemmingsplan “Vughterpoort” is nagenoeg geheel een beheerplan, waarin de bestaande situatie, zowel juridisch als planologisch wordt vastgelegd. Er zitten behoudens een langzaamverkeersverbinding over het spoor nabij de Isabellaan geen directe nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. In het reconstructieplan wordt een aantal werkzaamheden genoemd, waarvoor een aanlegvergunning benodigd zou zijn. In de toelichting op het aanlegvergunningstelsel worden voorbeelden genoemd waarvoor en waarom een aanlegvergunning al dan niet nodig zou zijn. Omdat zoals reeds eerder is gesteld er alleen sprake is van een beheerplan zullen er zich geen situaties voordoen waarvoor een aanlegvergunning zoals

bedoeld in het reconstructieplan benodigd zou zijn.

Wij zijn van mening dat het beleid van de Provincie, dat in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben, in het bestemmingsplan Vughterpoort op geen enkele manier kunnen worden aangetast. Het opnemen van een specifiek aanlegvergunningstelsel voor het gehele gebied Vughterpoort ten behoeve van de beoogde bescherming van de waterhuishouding van genoemde gebieden wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Voor de gronden met de bestemming "Natuur", die zijn gelegen in de ecologische verbindingszone is overigens wel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8.2 Inspraak

De inspraak op het voorontwerp – bestemmingsplan 'Vughterpoort' is conform de gemeentelijke inspraakverordening gevoerd. Dit betekent dat het voorontwerp – bestemmingsplan 'Vughterpoort' met bijbehorende stukken met ingang van 26 januari 2009 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en via internet geraadpleegd kon worden. Gedurende deze termijn heeft iedereen de mogelijkheid gehad zijn of haar zienswijze tegen het voorontwerp – bestemmingsplan 'Vughterpoort' aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen zijn allemaal afzonderlijk samengevat en voorzien van commentaar. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd zijn echter wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen worden in zijn geheel beoordeeld.

1. Dhr. J.P. Roosendaal, Vughterweg 28a in 's-Hertogenbosch;
2. Dhr. J. van Hoof, Vughterweg 58 – 60 in 's-Hertogenbosch;
3. Dhr. L.J.M. Rosendaal, Vughterweg 59 in 's-Hertogenbosch;
4. Dhr. B.O.M. Nieuwendijk, Willem van Oranjelaan 73 in 's-Hertogenbosch
5. Vereniging Spoorzicht, Willem van Oranjelaan 75 in 's-Hertogenbosch
6. Dhr. J. Baijens, Vughterweg 61 in 's-Hertogenbosch;
7. Dhr. J.M. Schults, Willem van Oranjelaan 10 in 's-Hertogenbosch;
8. Dhr. B.A. Tutein Nolthenius, Willem van Oranjelaan 5 in 's-Hertogenbosch;
9. Dhr. R.L. van Stokkum, Willem van Oranjelaan 11 in 's-Hertogenbosch;
10. Dhr. A.J.A. Kramers, Willem van Oranjelaan 16 in 's-Hertogenbosch;
11. Dhr. en mw. R.J.M. van Maastrigt, Willem van Oranjelaan 17 – 19 in 's-Hertogenbosch;
12. Dhr. J.C. Olderaan, Willem van Oranjelaan 18 in 's-Hertogenbosch;
13. Dhr. J.W.M. Schellekens, Willem van Oranjelaan 30 in 's-Hertogenbosch;
14. Mw. L. Bijl, Willem van Oranjelaan 33 in 's-Hertogenbosch;
15. Dhr. H. Schuurmans, Willem van Oranjelaan 47 in 's-Hertogenbosch;
16. Dhr. L.J.J. Jacobs, Willem van Oranjelaan 83 in 's-Hertogenbosch;

1. De heer Roosendaal

- **De strook achter het perceel aan de Vughterweg 28a is bestemd als Verkeer- en Verblijfsdoeleinden. Dit is volgens inspreker onjuist.**

Gemeentelijk commentaar

Deze inspraakreactie is gebaseerd op het concept voorontwerp – bestemmingsplan Vughterpoort uit het jaar 2007, waarvoor indertijd een informatieavond is gehouden. In het voorliggende voorontwerp – bestemmingsplan is de bedoelde strook grond achter de woning Vughterweg 28a overeenkomstig het verzoek van inspreker bestemd tot "Wonen".

2. V. Hoof Galerie

- **In artikel 4.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat galerieactiviteiten uitsluitend zijn toegelaten op de begane grond. De galerieactiviteiten vinden echter plaats in het souterrain, op de begane grond, de eerste en tweede verdieping van het pand aan de Vughterweg 58 - 60. Inspreker verzoekt om dit artikel te wijzigen, overeenkomstig de feitelijke situatie.**
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor fiets – en of voetpaden. Dit is niet in

Gemeentelijk commentaar

Het gebied Vughterpoort wordt door de gemeente overwegend aangemerkt als een woongebied, met op enkele plaatsen de aanwezigheid van kantoren, een bedrijfsbestemming en de galerie van inspreker. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande toestand, voor zover die middels reguliere vergunningverlening tot stand is gekomen, het uitgangspunt geweest. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er in het verleden vergunning is verleend ten behoeve van galerieactiviteiten voor alleen de begane grond en een aanbouw. De verdiepingen zijn in de bouwaanvraag als woonruimte aangegeven (eerste verdieping en kapverdieping). Deze situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd, hetgeen betekent dat aan het pand van inspreker de bestemming "Gemengd" is toegekend, op basis waarvan op de begane grond galerieactiviteiten mogen worden uitgeoefend en waarbinnen op de verdiepingen mag worden gewoond. Omdat het gebied Vughterpoort overwegend als een woongebied wordt aangemerkt wordt het van essentieel belang geacht dat de woonfunctie in ieder geval voor 100% in tact blijft. Indien de uitoefening van de galerieactiviteiten op verschillende verdiepingen plaatsvindt mag dit op basis van het overgangsrecht worden voorgezet. Het doel van het bestemmingsplan "Vughterpoort" is het creëren van een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrument voor het beheer van dit overwegende woongebied. Zo kent ook de bestemming "Groen" standaard enige flexibiliteit, door ruimte te bieden om binnen deze bestemming voorzieningen te treffen, die de hoofdbestemming niet aantasten en waarvoor geen zware wijzigingsprocedures noodzakelijk zijn. Naast de mogelijkheid van aanleg van o.a. speelvoorzieningen straatmeubilair etc. worden ook de aanleg van fiets en/of fietspaden in deze situatie hiertoe gerekend. Vooralsnog bestaan er geen plannen om ter plaatse fiets- en of voetpaden aan te leggen. De functieaanduiding "wonen" is van de bestemmingsplankaart verwijderd. De toegekende bestemming "Gemengd" geeft immers bij de regels behorende bij deze bestemming al aan dat wonen binnen deze bestemming is toegestaan.

3. De heer Rozendaal

- **Inspreker vraagt of het voorontwerp – bestemmingsplan voorziet in het plaatsen van een door inspreker gewenste dakkapel.**

Gemeentelijk commentaar.

Het al dan niet toestaan van het realiseren van dakkapellen is in beginsel niet in een bestemmingsplan geregeld. Het oprichten van een dakkapel aan de voorzijde en achterzijde dient echter wel voorgelegd te worden aan de gemeentelijke welstand - en monumentencommissie. Het advies van deze commissie is mede bepalend voor het al dan niet afgeven van een bouwvergunning.

4/5. De heer Nieuwendijk en de Vereniging Spoorzicht voor eerste 4 aandachtsstreepjes.

- **Inspreker merkt op dat het traject van de spoorweg is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Vughterpoort". Dit traject van de spoorweg behoort bij het huidige vigerende bestemmingsplan "Baanvak Zuid", dat niet is ingetrokken. Indien alsnog tot intrekking wordt over gegaan dan dienen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan integraal te worden opgenomen in het bestemmingsplan Vughterpoort, omdat die bepalingen een relatie hebben met de toekomstige uitbreiding van een vierde spoor.**
- **Inspreker valt het op dat veelal de bouwvlakken beperkter zijn dan de oorspronkelijke plattegronden van de huizen. Inspreker is van mening dat de bestaande situatie, hetgeen inhoudt dat de keukens die onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw in het bouwvlak moeten vallen, moet worden vastgelegd. Tevens blijkt volgens inspreker uit de kaart dat er bij de toepassing van de methodiek om het bouwvlak te bepalen ongelijke criteria zijn toegepast. Bovendien zijn de regels ten aanzien van de erfbouw dusdanig beperkt en restrictief volgens inspreker, dat bij vrijwel geen enkele woning meer een uitbreiding mogelijk is.**

Inspreker doet met betrekking tot de (verruiming van de) vrijstellingsmogelijkheden ten aanzien van de erfbouw een aantal voorstellen, waaronder aanpassing van de bouwvlakken en het

- De ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de voetgangersbrug ter plaatse van de Isabellabrug ontbreekt in het voorontwerp – bestemmingsplan. Deze voetgangersbrug zal het aanzien van de wijk sterk aantasten. Daarom verzoekt inspreker om in plaats van een voetgangersbrug de mogelijkheid van een voetgangerstunnel op te nemen in de bestemming “Verkeer”.
- Doordat het baanvak van de spoorweg is opgenomen in het voorontwerp – bestemmingsplan dient naar de mening van inspreker onderzoek te worden gedaan naar de milieuaspecten van de spoorweg. Ook dient onderzocht te worden wat de effecten zijn van de multiple reflecties van het spoorweggeluid vanwege de (nieuw) te bouwen geluidswering voor de Randweg. Tevens hebben de plannen om een vierde spoor aan te leggen een grotere milieubelasting tot gevolg.
- Het kantoorgebouw aan de Vugtherweg 47B tot en met 47L (voormalige Marechausseekazerne) is bestemd tot “Kantoor”. Dit is volgens inspreker onjuist. Een deel van het gebouw (volgens de destijds afgegeven bouwvergunning 933 m²) dient bestemd te worden voor “Maatschappelijke Doeleinden”. Tevens ontbreken volgens inspreker in het voorontwerp – bestemmingsplan eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen en het maximale aantal toelaatbare parkeerplaatsen.
- Verder stelt inspreker dat er aanzienlijke verschillen bestaan ten aanzien van de planinrichting van het terrein van de voormalige marechausseekazerne zoals die destijds is vastgelegd en nu in het voorontwerp – bestemmingsplan anders wordt verwoord. Onder andere is het gedeelte achter de woningen Vugtherweg 53 – 57 nu geheel als “Kantoor” bestemd waar het voorheen nog gedeeltelijk als “Verkeer en Verblijfsdoeleinden” was bestemd.

Gemeentelijk commentaar.

- In dit plan is de bestaande juridische en planologische situatie ten aanzien van het spoor, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan “Baanvak Zuid” vastgelegd. Intrekking van het vigerende bestemmingsplan “Baanvak Zuid” is juridisch niet noodzakelijk. Het bestaande bestemmingsplan blijft immers vigeren totdat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan “Baanvak Zuid” waarin de mogelijk van een derde spoor is vastgelegd is geheel uitgevoerd. In het bestemmingsplan “Vugtherpoort” is alleen de bestaande situatie vastgelegd. De reden om het bestemmingsplan “Baanvak Zuid” te integreren in het bestemmingsplan “Vugtherpoort” is om het aantal bestemmingsplannen zoveel mogelijk te beperken.
- Zoals reeds eerder is gesteld is het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan geweest om in beginsel de bestaande situatie juridisch en planologisch vast te leggen. Het gebied Vugtherpoort heeft weliswaar geen Monumentenstatus, maar het staat ons inziens vast dat sprake is van een karakteristieke woonwijk, die door de stedenbouwkundige opzet in combinatie met de jaren 20 – 30 architectuur nog vrijwel in tact is gebleven. Wij achten het van groot belang dat genoemde karakteristiek ook in de toekomst in stand wordt gehouden. Bij het vergroten van het bouwvlak door (overeenkomstig het verzoek van inspreker) bijvoorbeeld de keuken tot hoofdbebouwing te bestemmen kan de volgende ongewenste situatie ontstaan: Hoofdbebouwing mag uit twee bouwlagen bestaan, hetgeen betekent dat in onderhavige situatie op het keukengedeelte een tweede bouwlaag zou mogen worden gerealiseerd. Dit zou een stedenbouwkundig onaanvaardbare aantasting van de bestaande karakteristiek van deze woningen betekenen. Op basis van het vorenstaande achten wij het vastleggen van het bebouwingsvlak zoals in het voorontwerp –bestemmingsplan is geschied en waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd alleszins gerechtvaardigd. Niet ontkend wordt dat de keuken architectonisch onderdeel uitmaakt van de hoofdbebouwing. Het heeft echter naar onze mening wel de functie van een aanbouw, waarbinnen uiteraard wel de hoofdfunctie mag worden uitgeoefend. De definitiebepaling van een aanbouw luidt als volgt: “een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw”. Op basis hiervan en zoals reeds eerder is gesteld ter bescherming van de bestaande karakteristiek en architectuur van de woningen is de keuken buiten het hoofdbebouwingsvlak gesitueerd. Onderkend wordt dat in de wijk Vugtherpoort op verschillende plaatsen sprake is van woningen met diepe achtertuinen waaronder de tuin van inspreker. Het wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht hier wat meer bebouwing in de sfeer van aan en/of bijgebouwen in één bouwlaag toe te staan. Aan het verzoek van inspreker om het in artikel 11.2.3. van de regels (regels ten aanzien van erfbebouwing) vastgelegde gezamenlijk grondoppervlak van 50 m² te verhogen naar 75 m² wordt

- De aanleg van een brug vanaf de Isabellalaan over het spoor ten behoeve van voetgangers en fietsers wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming . “Verkeer” en “Verkeer – Railverkeer” met de functieaanduiding “Brug”.

Het opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een langzaamverkeersvoorziening over het spoor is gedaan op basis van de toezegging door het college van burgemeester en wethouders aan bewoners en belanghebbenden, waaronder de fietsersbond en het landelijk wandelplatform, die op een dergelijke voorziening hebben aangedrongen. Dit verzoek kwam o.a. tot uiting bij de gevoerde wegonttrekkingsprocedure “Opheffen spoorwegovergang Isabella” in 2006, waarvan het besluit in 2007 onherroepelijk is geworden.

Er bestaat thans geen enkele aanleiding om terug te komen op de toezegging om de langzaamverkeersverbinding te realiseren middels een brug over het spoor, mede gezien het feit dat direct omwonenden zich uitdrukkelijk hebben uitgesproken over een voorkeur voor een brug in plaats van een voetgangerstunnel. Wij zijn van mening dat een voetgangersbrug met een maximale hoogte van 12 meter, mits in een juiste vorm en met goede materialen uitgevoerd, het ruimtelijk aanzicht en het karakter van de wijk niet op een onaanvaardbare manier zal verstoren. Bij de inpassing is zorgvuldig rekening gehouden met de voorwaarde dat er geen bestaande bomen mogen worden gekapt. Het concept - ontwerp van de brug is door de gemeentelijke Monumenten en Welstandscommissie beoordeeld en zij heeft een positief advies uitgebracht. Aangezien de brug stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht en mede gezien het feit dat met de direct aanwonende overeenstemming is bereikt over de komst van de voetgangersbrug, zien wij geen aanleiding het voorontwerp – bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.
- Zoals onder het eerste aandachtsstreepje al is gesteld is in dit plan is de bestaande juridische en planologische situatie ten aanzien van het spoor, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan “Baanvak Zuid”, vastgelegd. De mogelijkheid die het bestemmingsplan “Baanvak Zuid” biedt (het aanleggen van een derde spoor) is gerealiseerd en het voorliggende bestemmingsplan “Vugterpoort” biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zoals de door inspreker gesuggereerde mogelijkheid van een vierde spoor. Het is op dit moment nog niet te zeggen of en zo ja wanneer een 4^e spoor zal worden gerealiseerd. Wanneer hierover zekerheid bestaat zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd. De effecten van multiple reflecties van het spoorweggeluid vanwege de (nieuw) te bouwen geluidswering voor de Randweg zijn uitgebreid aan de orde geweest bij de procedure tot goedkeuring van het bestemmingsplan Randweg en behoeven juridisch in het kader van het bestemmingsplan Vugterpoort niet meer beoordeeld te worden.

Resumerend zijn wij van mening dat, aangezien er geen enkele wijziging plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, er geen milieuonderzoek op welke gebied dan ook behoeft te worden uitgevoerd.
- Het door inspreker genoemde gebouw aan de Vugterweg 47 B t/m 47 L, beter bekend als de voormalige Marechausseekazerne, is in het voorontwerp - bestemmingsplan inderdaad geheel bestemd tot “Kantoren” Hiervoor is in 2001 onder vrijstelling als bedoeld in artikel 2.5.29 van de bouwverordening bouwvergunning verleend. Bij het onherroepelijk worden van de bouwvergunning is de voorwaarde opgenomen en op de bouwtekening aangegeven, dat 933 m2 gebruikt moet worden voor “Maatschappelijke Doeleinden”. Het huidige complex heeft een overwegende kantoorfunctie, met dien verstande dat er ook een oogkliniek is gevestigd, die onder de bestemming “Maatschappelijk” kan worden gerangschikt. Om dit gebruik in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan en ter voldoening aan het verzoek van inspreker is middels een aanduiding op de bestemmingsplankaart aangegeven dat er maximaal 1000 m2 mag worden gebruikt voor “Maatschappelijk”, ten behoeve van de functies gezondheidszorg praktijkruimte welzijnsinstelling en naschoolseopvang;

Het bestemmingsplan “Vugterpoort” is een beheerplan, waarin geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Bij de indertijd afgegeven bouwvergunning heeft een uitgebreide toets met betrekking tot parkeren plaatsgevonden. De minimaal aantal vereiste parkeerplaatsen zijn overeenkomstig de bouwvergunning gerealiseerd. Er is sprake van een bestaande toestand waarvoor thans geen andere parkeernormen kunnen worden gehanteerd.
- In tegenstelling tot hetgeen inspreker stelt zijn ten opzichte van de bestemmingsplankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan “Vugterpoort Voormalige Marechausseekazerne” (dat formeel nooit in procedure is gebracht) in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan “Vugterpoort” geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Het bebouwingsvlak waarbinnen de Kantoren moeten worden gebouwd is exact om de bestaande bebouwing heen gelegd. Buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend gebouwen van ondergeschikte aard worden gebouwd, zoals een fietsenberging met

6. De heer Schults

- **Het plantsoen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan is bestemd tot “Verkeer”. Inspreker is bevreesd dat deze plantsoenen gebruikt gaan worden ten behoeve van parkeerdoeleinden. Hij verzoekt deze plantsoenen overeenkomstig de huidige situatie namelijk tot “Groen” te bestemmen.**
Voorts merkt inspreker op dat op de navolgende panden een verkeerde gebruiksbestemming is gelegd:
Vughterweg 9 is bestemd tot Kantoor, maar is in gebruik als Wonen.
Vughterweg 47 is in gebruik als een oogkliniek, maar is bestemd tot Kantoor.
Vughterweg 53 en 57 zijn bestemd tot Wonen, maar zijn in gebruik als Kantoor.
Opgemerkt wordt dat buiten het Rijksmonument er voor de Vughterweg zes panden zijn aangemeld voor een status als gemeentelijk monument. Het wordt verwonderlijk geacht dat er echter niets is opgenomen in de bestemmingsregels over het plaatsen, de aard en afmetingen van naamsaanduidingen en reclame/uitingen bij bedrijven en niet-woonhuizen.
Dit werkt wijkontsierende reclame in de hand.

Gemeentelijk commentaar.

Aan het verzoek om de plantsoenen ter plaatse van de Isabellalaan te bestemmen tot “Groen” is tegemoet gekomen. De plantsoenen krijgen in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming “Groen”. De bewering van inspreker dat het pand Vughterweg 9 in gebruik is als woning is correct. De bestemming van het pand Vughterweg 9 krijgt in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming “Wonen”.

Een gedeelte van het pand Vughterweg 47 is overeenkomstig de bewering van inspreker in gebruik als oogkliniek. In de bestemming “Kantoren” is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor “Maatschappelijk” tot maximaal 1000 m². De bestaande oogkliniek past binnen deze vrijstellingsbepaling.

De panden Vughterweg 53 en 57 hebben de bestemming “Wonen” die als hoofdfunctie dient. Op basis van de gebruiksregels behorende bij deze bestemming mag een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend.

De bewering dat er panden zijn aangemeld om als gemeentelijk monument te worden aangemerkt is op zich juist. Hierover heeft echter nog geen besluitvorming plaats gevonden. Dit heeft overigens verder geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan “Vughterpoort”, omdat aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten plaatsvindt via de gemeentelijke Monumentenverordening.

Voor afmetingen naamsaanduidingen en reclame/uitingen bij o.a. bedrijven en niet-woonhuizen is in de gemeente de Verordening/Reglement Reclamecriteria 's-Hertogenbosch 2005 van toepassing. Regels hierover worden niet opgenomen in een bestemmingsplan.

7. De heer Tutein Nolthenius

- **Inspreker heeft op het adres Willem van Oranjelaan 5 sinds 1992 een uitgeverij en is eveneens woonachtig in dit pand. Het pand heeft een inhoud van ca. 1500 m³ en er is sprake van duidelijk twee op zich zelf staande functies. Hij verzoekt dan ook om het pand aan de Willem van Oranjelaan 5 te bestemmen tot Kantoor en Wonen .**

Gemeentelijk commentaar.

Aan het verzoek van inspreker wordt gezien de grootte van het huis en de feitelijke inrichting van het

gebouw tegemoet gekomen, met dien verstande dat de hoofdfunctie wonen behouden blijft. Op de bestemmingsplankaart is middels een aanduiding aangegeven dat maximaal maal 150 m2 voor Kantoren mag worden gebruikt.

8. De heer Baijens

- **Het groen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan is niet aangegeven als groen. Dit is volgens inspreker onjuist. Deze groenstrook dient de bestemming Groen te krijgen.**

Gemeentelijk commentaar.

Aan het verzoek om de plantsoenen ter plaatse van de Isabellalaan te bestemmen tot "Groen" is tegemoet gekomen. De plantsoen krijgen in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming "Groen".

9. De heer van Stokkum

- **Het tuinhuisje behorende bij het pand aan de Willem van Oranjelaan 11 is niet op de bestemmingsplankaart ingetekend. Inspreker verzoekt om dit alsnog te doen**

Gemeentelijk commentaar.

Alleen gebouwen die op de kadastrale ondergrond staan ingetekend komen terug op de bestemmingsplankaart. De kadastrale ondergrond dient namelijk als basis voor de plankaart. Echter lang niet alle bebouwing staat op de kadastrale kaart aangegeven. Op de bestemmingsplankaart wordt in principe alleen een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. De regels behorende bij een bestemmingsplan geven aan hoeveel m2 en waar op het erf, aan en bijgebouwen mogen worden opgericht.

10. De heer en mevrouw Van Maastrigt.

- **Gesteld wordt dat al eerder is doorgegeven dat insprekers het eigendom van de woning en het bedrijfspand gescheiden willen houden, door middel van het niet opnemen van de woning als bedrijfswoning.**
- **een gebouw van 6 x 9,5 meter op gemeentegrond staat niet ingetekend.**
- **bezwaar wordt gemaakt tegen beperking van flexibiliteit in gebruik van de bebouwing, mede gelet op verworven rechten op basis van de bouwverordening**
- **Het perceel bekend onder kadastraal nummer 1615 is eigendom van inspreker en is bestemd tot Groen. Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen in een bestemming ten behoeve van tuin en berging.**

Gemeentelijk commentaar.

- Aan het verzoek om de woning niet als bedrijfswoning op te nemen, maar een aparte woonbestemming te geven kan niet tegemoet worden gekomen. De panden Willem van Oranjelaan 17 - 19 vormen ons inziens duidelijk één complex waar een APK keuringsstation en een autostallingsmogelijkheid is gevestigd. Tot dit bedrijf behoort een inpandige bedrijfswoning die onlosmakelijk aan het bedrijf verbonden is. Een aparte woonbestemming wordt in deze situatie niet aanvaardbaar geacht.
- Alleen gebouwen die op de kadastrale ondergrond staan ingetekend komen terug op de bestemmingsplankaart. De kadastrale ondergrond dient namelijk als basis voor de plankaart. Echter lang niet alle bebouwing staat op de kadastrale kaart aangegeven. Op de bestemmingsplankaart wordt in principe alleen een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden opgericht. De regels behorende bij een bestemmingsplan geven aan hoeveel m2 en waar op het erf aan en bijgebouwen mogen worden opgericht.
- Het gebied Vughterpoort wordt door de gemeente overwegend aangemerkt als een woongebied, met op enkele plaatsen de aanwezigheid van kantoren en het bedrijf van inspreker. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande toestand het uitgangspunt geweest. Van beperking van flexibiliteit ten opzichte van reeds verworven rechten op basis van de bouwverordening is

- De door inspreker genoemde strook grond behoort tot zijn eigendom en is in het voorontwerp - bestemmingsplan bestemd tot "Groen", omdat deze strook direct aansluit bij het gemeentelijke groen tot aan de spoorlijn. Het wordt evenwel redelijk geacht het eigendom van inspreker geheel te bestemmen tot "Bedrijf", met dien verstande op dit gedeelte geen uitbreiding van de bedrijfsbestemming mag worden gerealiseerd.

Zienswijzen tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid om bestemming Bedrijf te wijzigen in Wonen.

Wijzigingsbevoegdheid is te gelimiteerd om de huidige situatie middels een nieuw ontwikkelingsplan te kunnen verbeteren. Een type TAE - woningen (twee aaneengesloten) leent zich niet goed om dit vreemde hoekje goed op te kunnen lossen. Bovendien willen insprekers graag de in de buurt geliefde stallingsruimte voor auto's behouden. Een andere bebouwingstypologie dan de omliggende bebouwing is ruimtelijk goed te onderbouwen en zal deze plek een eigen karakter geven, zonder afbreuk te doen aan het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte en de buurt. Gevraagd wordt in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen om grondgebonden woningen met een goothoogte van ca. 7 meter met een terugliggende 2^e verdieping mogelijk te maken en een plat dak niet uit te sluiten. Gevraagd wordt om in de wijzigingsbevoegdheid een zelfstandige kantoorruimte op te nemen, omdat de maximaal toegestane 50 m² in de erfbebouwingsregeling voor een aan huis gebonden beroep niet toereikend is om een haalbaar plan te realiseren.

Gemeentelijk commentaar.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is geweest het vastleggen van de bestaande toestand. Alhoewel de huidige bedrijfsactiviteiten op zich geen overlast veroorzaken voor de directe woonomgeving en blijvend kunnen worden voorgezet, achten wij een woonbestemming in deze woonbuurt zowel uit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt goed mogelijk. Zeker gezien de wat verouderde uitstraling van het bedrijfspand zal herinvulling met een woonbestemming een kwalitatieve verbetering van de woonbuurt kunnen betekenen. Daarom is in het voorontwerp- bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". Inspreker is van mening dat de opgenomen wijzigingsregels dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan in de klasse "V vrijstaande woningen", dan wel TEA twee - aaneen gebouwd, waarbij de woningen aansluiting moeten zoeken bij de ter plaatse geldende rooilijn en een oriëntatie moeten hebben op de groenbestemming te gelimiteerd is geformuleerd. Binnen deze criteria zou geen nieuw haalbaar ontwikkelingsplan mogelijk zijn.

Wij zijn niet overtuigd van deze opvatting en zijn van mening dat binnen de gestelde criteria wel een haalbaar plan is te realiseren. Na overleg met inspreker zijn wij echter wel bereid de voor inspreker van groot belang zijnde 11 garageboxen in de bij de wijzigingsbevoegdheid behorende criteria op te nemen, met dien verstande dat deze ondergronds moeten worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in de criteria opgenomen dat er maximaal 150 m² aan kantoorruimte mag worden gerealiseerd.

Resumerend zullen in de wijzigingsbevoegdheid de volgende criteria worden opgenomen:

Maximaal 4 grondgebonden woningen in de klasse "V vrijstaande woningen dan wel "TAE twee – aan een gebouwd" met de mogelijkheid tot maximaal 150 m² aan kantoorruimte te realiseren, waarbij het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Ondergronds is het mogelijk stallingsruimte voor 11 auto's te realiseren.

Het wordt van groot belang geacht dat bij herontwikkeling de nieuwbouw aansluit bij het karakter van de directe woonomgeving. De door inspreker voorgestelde mogelijkheid om woningen met een goothoogte van 7 meter met een terug liggende 2^e verdieping te realiseren en de mogelijkheid van een plat dak niet uit te sluiten, wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar geacht. Hierdoor zal de karakteristiek van vooroorlogse woningbouw in de directe omgeving te veel worden aangetast.

11. De heer Kramers).

- **Het groen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan is niet aangegeven als groen. Dit is volgens inspreker onjuist. Deze groenstrook dient de bestemming Groen te krijgen.**

Gemeentelijk commentaar.

Aan het verzoek om de plantsoenen ter plaatse van de Isabellalaan te bestemmen tot "Groen" is tegemoet gekomen. De plantsoenen krijgen in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming "Groen".

12. De heer Olderaan

- **Het pand aan de Willem van Oranjelaan 18 is bestemd tot Wonen. Dit is volgens inspreker niet juist weergegeven. Inspreker verzoekt om het (voormalige) gebruik kamerverhuurbedrijf annex kantoorpand/ bedrijfswoning te handhaven c.q. bestemmen.**

Gemeentelijk commentaar.

Het betreffend pand van inspreker heeft het karakter van een gewone woning en is daarom ook in het voorontwerp – bestemmingsplan tot "Wonen" bestemd. In de overwegende woonwijk Vughterpoort is deze bestemming ook het meest logisch en een bestemming tot zelfstandige kantoorfunctie is niet gewenst. Het voorliggende bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen, maar de hoofdfunctie blijft wonen en dient bepalend te zijn. Een zelfstandige kantoorfunctie is niet wenselijk. Om dezelfde als hierboven genoemde redenen is evenmin gewenst een kamerverhuurbedrijf te vestigen. Aan het verzoek van inspreker kan derhalve niet tegemoet worden gekomen.

13. De heer Schellekens

- **Een deel van het hoofdgebouw van het pand aan de Willem van Oranjelaan 30 ligt buiten het bouwvlak. Omdat het gedeelte buiten het bebouwingsvlak qua constructie en architectuur één geheel vormt met het hoofdgebouw wordt verzocht het bebouwingsvlak overeenkomstig de bestaande toestand aan te passen. Daarnaast is het aantal m² van de bestaande aan en bijgebouwen groter dan het toegestane aantal m² conform de opgenomen erfbebouwingsregeling. Verzocht wordt de erfbebouwingsregeling hierop aan te passen en een regeling voor erkers op te nemen.**

Gemeentelijk commentaar.

Op het ingebrachte verzoek om het bebouwingsvlak overeenkomstig de bestaande toestand aan te passen en het maximaal toegestane aantal m² aan en bijgebouwen te vergroten wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4/5 onder het tweede aandachtstreepje.

De in het bestemmingsplan opgenomen erfbebouwingsregeling bepaalt dat aan - of bijgebouwen mogen worden opgericht achter of naast het hoofdgebouw mits deze minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gesitueerd. Burgemeester en wethouders kunnen echter ontheffing verlenen tot 25 m² voor de in de regeling vastgelegde grens van 3 meter achter de voorgevel. Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk om een erker voor de voorgevel op te richten. Aanvragen voor erkers worden getoetst aan een aantal gemeentelijke criteria, die in grote lijnen overeenkomen met het door inspreker aangedragen voorbeeld erfbebouwingsregeling ten behoeve van erkers.

Indien aan de gemeentelijke criteria worden voldaan wordt ontheffing ten behoeve van een erker verleend.

14. Mevrouw Bijl

- **Inspreker mist de stedenbouwkundige bescherming van de wijk Vugterpoort. Het meest optimaal zou zijn als de wijk wordt voorgedragen als 'beschermde stads- en dorpsgezicht'. Als voorlopige oplossingen wordt door inspreker voorgesteld om de panden in de wijk Vugterpoort aan te wijzen als 'beeldbepalende panden'. Daarnaast zijn ter plaatse van de Vugterweg (aan de onevenzijde) een groot aantal reclameborden geplaatst. Dit is een ongewenste aantasting van de wijk Vugterpoort.**

Gemeentelijk commentaar.

Op dit moment geldt voor het gebied Vugterpoort geen adequaat instrumentarium om dit gebied op een goede en flexibele manier te kunnen beheren. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden op grond waarvan de gemeente verplicht is voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan Vugterpoort biedt een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrument voor het beheer van dit overwegende woongebied. Het bestemmingsplan legt de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat en de gekozen plansystematiek is helder en gemakkelijk toepasbaar.

Aan de stedenbouwkundige bescherming van het gebied de wijk Vugterpoort is in het bestemmingsplan uitvoerig aandacht besteed. Het gebied Vugterpoort heeft weliswaar geen Monumentenstatus, maar wij zijn het met inspreker eens dat sprake is van een karakteristieke woonwijk, die door de stedenbouwkundige opzet in combinatie met de jaren 20 – 30 architectuur nog vrijwel in tact is gebleven. Het wordt van belang geacht dat genoemde karakteristiek ook voor de toekomst in stand zal blijven. In het bestemmingsplan worden de hoofdkenmerken van de bebouwing vertaald op de plankaart en in juridische regels vastgelegd. Ze zijn terug te vinden in de functie of bestemming, de voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn, bouwhoogte en goothoogte, kapvorm, woningtype (gesloten bouwblok of open verkaveling) en de erfbebouwingsregeling. Ter bescherming van de stedenbouwkundige structuur zijn bijvoorbeeld de bebouwingsvlakken strak om de hoofdbebouwing gelegd en aanbouwen die architectonisch weliswaar onderdeel uitmaken van de hoofdbebouwing toch buiten het hoofdbebouwingsvlak gelaten. Hierdoor is het uitgesloten dat op deze aanbouwen een tweede bouwlaag wordt gecreëerd. Dit zou een stedenbouwkundig onaanvaardbare aantasting van de bestaande karakteristiek van deze woningen betekenen. Tevens wordt onder andere bescherming van structuur en aanzicht gewaarborgd via criteria die opgenomen zijn in de welstandsnota.

Voor afmetingen naamsaanduidingen en reclame/uitingen bij o.a. bedrijven en niet-woonhuizen is in de gemeente de Verordening/Reglement Reclamecriteria 's-Hertogenbosch 2005 van toepassing. Regels hierover worden niet opgenomen in een bestemmingsplan.

De suggestie om het gebied aan te wijzen als beschermd stads - en dorpsgezicht is door gegeven aan de hiervoor verantwoordelijke afdeling Bouwhistorie Archeologie en Monumenten, die hier serieus onderzoek naar zullen doen. Er zijn ook een aantal panden aangemeld om als gemeentelijk monument te worden aangemerkt. Hierover heet echter nog geen besluitvorming plaats gevonden. Dit heeft overigens verder geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan "Vugterpoort", omdat aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten plaatsvindt via de gemeentelijke Monumentenverordening.

15. De heer Schuurmans

- **Het oorlogsgraf en monument in het plantsoen ter plaatse van de Willem van Oranjelaan is niet op de plankaart of in de tekst terug te vinden. Verder is het plantsoen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan niet bestemd tot Groen evenals de plantsoenstrook tegenover de Willem van Oranjelaan nummers 1 tot en met 7. In hoofdstuk 4.4 van het voorontwerp – bestemmingsplan staat dat het spoorweglawaaï niet aan de orde is. Inspreker is van mening dat bij de voorgenomen uitbreiding met een vierde spoor de geluidsnorm wel een**

Gemeentelijk commentaar.

In principe wordt alleen de hoofdbebouwing vastgelegd op de plankaart. Dit houdt derhalve in, dat niet alles tot in detail wordt vastgelegd en beschreven. Het oorlogsgraf en monument vallen binnen de bestemming Groen en zijn binnen deze bestemming aanvaardbaar.

Het plantsoen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan krijgt in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming “Groen”. Aan het verzoek van inspreker om ook de plantsoenstrook tegenover de Willem van Oranjelaan nummers 1 tot en met 7 tot “Groen” te bestemmen wordt daarentegen niet tegemoet gekomen. Het plantsoen is te gering van omvang en bevat geen beeldbepalende bomen en vanwege de beoogde flexibiliteit in bestemmingsplannen blijft aan deze gronden de bestemming “Verkeer” toegekend. In de bestemmingsbeschrijving van de bestemming “Verkeer” worden overigens ook groenvoorzieningen en bermten beschreven.

In het bestemmingsplan is de bestaande juridische en planologische situatie ten aanzien van het spoor zoals is opgenomen in het thans nog vigerende bestemmingsplan “Baanvak Zuid” vastgelegd. De mogelijkheid die het bestemmingsplan “Baanvak Zuid” biedt (het aanleggen van een derde spoor) is gerealiseerd en het voorliggende bestemmingsplan “Vugterpoort” biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zoals de gesuggereerde mogelijkheid van een vierde spoor. Het is dit moment nog niet te zeggen of en zo ja wanneer een 4^e spoor zal worden gerealiseerd. Wanneer hierover zekerheid bestaat zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd. De effecten van multiple reflecties van het spoorweggeluid vanwege de (nieuw) te bouwen geluidswering voor de Randweg zijn uitgebreid aan de orde geweest bij de procedure tot goedkeuring van het bestemmingsplan Randweg en behoeven juridisch in het kader van dit bestemmingsplan niet beoordeeld te worden.

16. De heer Jacobs

- **Het Groen ter plaatse van de Isabellalaan / Willem van Oranjelaan is niet aangegeven als groen. Dit is volgens inspreker onjuist. Deze groenstrook dient de bestemming Groen te krijgen.**

Gemeentelijk commentaar.

Aan het verzoek om de plantsoenen ter plaatse van de Isabellalaan te bestemmen tot “Groen” is tegemoet gekomen. De plantsoenen krijgen in het ontwerp – bestemmingsplan de bestemming “Groen”.