

Documentnummer: GRIFBW/12 - 00878

De raad van de gemeente Vught;

gezien de voorstellen d.d. 13 november en 11 december 2012 van burgemeester en wethouders;

gelezen de "Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Koepel" en de daarin vervatte overwegingen nadrukkelijk tot de zijne makend, welke overwegingen hier als ingelast en herhaald dienen te worden beschouwd;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- I. de zienswijzen van ARAG Rechtsbijstand te Roermond en Stichting Natuur- en Milieugroep Vught niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen opgenomen in de "Nota beoordeling van zienswijzen wijzigingen bestemmingsplan De Koepel" ontvankelijk, geheel of gedeeltelijk ongegrond dan wel gegrond te verklaren;
- III. tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zoals aangegeven in de "Nota beoordeling van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Koepel";
- IV. het bestemmingsplan "De Koepel" in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "De Koepel";
- VI. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren dat zij tegen het niet naleven van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geen bezwaar hebben nu daardoor geen provinciale belangen worden geschaad noch zijn betrokken bij het vastgestelde bestemmingsplan.

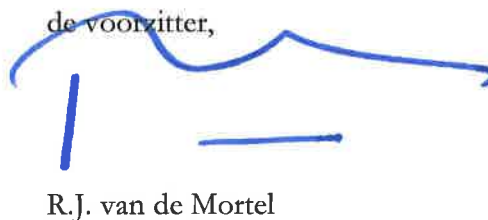
Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 20 december 2012.

de griffier,



drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,



R.J. van de Mortel



NOTA BEOORDELING
ZIENSWIJZEN EN
WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN
"DE KOEPEL"

Afdeling	Ruimte
Behandeld door	C.C.P. van Steen
Datum	13 november 2012
Status	definitief

1. Inleiding

1.1. Procedure

In het kader van de, in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bedoelde procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Koepel" gedurende zes weken, te weten van 13 september tot en met 24 oktober 2012, voor een ieder ter inzage gelegen. Ter voldoening aan de wettelijke bepalingen is van het ter inzage leggen van het ontwerpplan vooraf kennisgeving in de op 12 september 2012 verschenen edities van de Staatscourant en het Klaverblad. Tevens heeft kennisgeving plaatsgevonden langs elektronische weg en op de gebruikelijke wijze. In de kennisgevingen is mededeling van de voor een ieder openstaande mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door vijf rechtspersonen en vijf particulieren .

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van de indieners van een zienswijze langs elektronische weg openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de door particulieren ingediende zienswijzen geanonimiseerd.

1.2. Ontvankelijkheid.

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is verzonden of ingediend. Alle zienswijzen voldoen daaraan en zijn dan ook ontvankelijk.

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 zijn de ingekomen zienswijzen per indiener samengevat en beoordeeld. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen zienswijzen, maar wordt volstaan met een beknopte, maar inhoudelijk wek zo volledig mogelijke samenvatting van de opmerkingen, die de diverse indieners over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling is betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken. Per zienswijze zijn de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. Voor zover de zienswijzen leiden tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan is dit bij de betreffende reactie aangegeven.

In paragraaf 3 zijn de wijzigingen opgenomen.

2. Samenvatting en beoordeling zienswijzen.

2.1 Het Groene Hart, Postbus 38, 5275 ZG Den Dungen

- 2.1.0 Het Groene Hart heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt bij brief van 29 augustus 2012. Deze datum ligt vòòr de aanvang van periode van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, die is ingegaan op 13 september 2012.

Beoordeling gemeente:

Aanvankelijk heeft het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden op 15 augustus 2012. Als gevolg van een omissie is kennisgeving niet opgenomen in de Staatscourant. Om die reden is het ter visie leggen opnieuw gepubliceerd en is Het Groene Hart medegedeeld dat de ingediende zienswijze zal worden beschouwd als zijnde ingediend tijdens de nieuwe periode. Uit dien hoofde is de zienswijze ontvankelijk.

- 2.1.1 Het Groene Hart voert aan dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg dient te hebben. In het voorliggende plan is dat niet aangetoond nu sprake is van het verder laten afkalven van de groene restructuur in de gemeente. Ook een zwaarwegend maatschappelijk belang kan hier niet als excuus voor de toe te brengen ruimtelijke schade worden aangevoerd. De te faciliteren categorie woningzoekenden behoort tot het topsegment van de markt, die in en buiten de gemeente kan kiezen uit een ruim aanbod.

Beoordeling gemeente:

Begin 2000 is het discussiestuk "Vught-Noord, lommerrijk – een strategische visie" verschenen. Na een uitvoerig inspraak- en overlegtraject heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 oktober 2002 vastgesteld de Nota van Conclusies voor het voorgestane beleid op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Vught-Noord. De conclusies uit raadsbeluit zijn geïmplementeerd in de in maart 2003 verschenen Strategische Visie "Vught-Noord: Lommerrijk". In deze visie worden vijf toekomstige ontwikkellocaties benoemd teneinde voldoende capaciteit te creëren om aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente te kunnen voldoen. Een van deze locaties is "Sportpark De Koepel" en omvat hetzelfde gebied als nu in het bestemmingsplan is begrepen. Met een herontwikkeling van het gebied, uitgezonderd de voorzieningen van tennisvereniging Wolfsbosch en Scouting Vught-Noord, ontstaat ruimte voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op ruime kavels, die passen bij de directe omgeving. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan in de Strategische Visie neergelegde beleidskeuzes, zij het dat het plan nu slechts maximaal 31 woningen op ruime kavels omvat.

De ook in de Strategische Visie benoemde locaties Aert Heymlaan (gerealiseerd) en Frederik Hendrik Kazerne (nu genaamd Stadhouderspark) zijn en worden aangewend om te voorzien in woningbehoefte in andere segmenten.

De beschikbaarheid van een ruim aanbod in omliggende gemeenten is voor het Vughtse woningbouwprogramma niet van belang nu daarbij door het provinciaal bestuur bij het vaststellen van de taakstelling op woningbouwgebied rekening is

gehouden.
De zienswijze is ongegrond.

- 2.1.2 Verder speelt de kwestie van het niet benutten / respecteren van bestaande gebiedswaarden in de vorm van kenmerkende verkaveling, geomorfologie, begroeiing, waaronder laanbeplanting, een rol. In plaats van de bestaande gebiedskenmerken als uitgangspunt te nemen worden deze als obstakels gezien die uit de weg geruimd dienen te worden. Hierbij wordt onder meer bedoeld op de vernietiging van de karakteristieke kavelstructuur. Indien de noodzaak voor het plan alsnog kan worden aangetoond dan dienen de gebiedswaarden optimaal benut en behouden te blijven.

Beoordeling gemeente:

In paragraaf 5.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de waardevolle groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden. Uit het kaartfragment, ontleend aan het verkavelingsplan, dat dateert van augustus 2011 en de basis vormt van het bestemmingsplan, blijkt dat het merendeel van de bestaande gebiedswaarden, die worden gevormd door de oorspronkelijke verkaveling en laanbeplanting, niet worden aangetast. Dat geldt in het bijzonder voor de restanten van de historische landschappelijke structuur waarvan de bomen een monumentale waarde c.q. behoudenswaardige status hebben en die zijn gelegen in het noord-oostelijk en centrale deel van het plangebied: deze gaan niet verloren.

Van aantasting van de geomorfologie is geen sprake nu het daarvoor meest kenmerkende element in het gebied, te weten De Koepel in alle luister behouden blijft. Ook agrarische relictten en de gesignaleerde verschillen in maaiveldhoogten in het oostelijk deel van het plangebied worden niet aangetast.

In het zuid-oostelijk deel van het plan gebied is wel sprake van de aantasting van de bestaande groenstructuur. In de Nota Groen, door de gemeenteraad als beleidskader vastgesteld op 2 juli 2009, is deze groenstructuur aangeduid als "bebossing". De nota bevat een afwegingskader voor de inpassing, handhaving en verwijdering van als zodanig gekwalificeerd groen. Bij de verdere planuitwerking bleek het om planeconomische redenen niet mogelijk alle bomen van deze groenstructuur te behouden. Het verlies aan bomen wordt elders in het plangebied gecompenseerd, met name binnen de tussen de woonvlekken te behouden en nieuw aan te leggen groenvoorzieningen.

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Scouting Vught-Noord, Postbus 300, 5260 AH Vught

- 2.2.1 Scouting Vught-Noord is blij met de positieve bestemming van haar voorzieningen. Zij heeft twijfels over de volledige bebouwing van het terrein. Hierdoor komt het verenigingsgebouw in een woonwijk te liggen. Dat wordt versterkt indien na 2025 fase II van het plan gerealiseerd zal worden. In haar zienswijze schetst Scouting Vught-Noord verder de moeizame en lange weg die is doorlopen om te komen tot een uitbreiding van het verenigingsgebouw, die in 2009 in gebruik is genomen. Daarbij is wel gesproken over de weilandjes aan de John. F. Kennedylaan, de atletiekbaan en het oefenveld maar niet over het grasveld voor de scoutingactiviteiten. Men vraagt fase II geen doorgang te laten vinden.

Beoordeling gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder de Inleiding (hoofdstuk 1) gerefereerd aan het aan dat plan voorafgaande verkavelingsplan. Dit verkavelingsplan omvat het gehele gebied van de Koepel, en geeft een doorkijk naar een mogelijke ontwikkeling van het noordelijk deel van het gebied. Zo'n ontwikkeling kan evenwel eerst aan de orde komen na 1 januari 2025 en nadat de nu aldaar gevestigde verenigingen elders herhuisvesting hebben gevonden.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen juridische binding.

Een bestemmingsplan heeft een werkingsduur van 10 jaar alvorens het geactualiseerd zal worden. Met een positieve bestemmingsregeling laat het nu voorliggende bestemmingsplan de verenigingsactiviteiten ongemoeid, daaronder begrepen het gebruik van het grasveld.

De zienswijze is ongegrond.

2.3 Stichting De Groene Koepel , Van Broghelstraat 8, 5263 BK Vught

- 2.3.1 De bezwaren richten zich hoofdzakelijk tegen de verkaveling c.q. bebouwing van het oostelijk deel van het plangebied en de toekomstige verkaveling c.q. bebouwing van fase 2. Naar de mening van de stichting is een betere verkaveling van circa 25 kavels, variërend van 600 tot 1.000 m² , te realiseren in het westelijk van het plangebied, de voormalige atletiekaccommodatie van Prins Hendrik. Hierdoor kan met minder infrastructuur worden volstaan en dat hoeft geen financieel nadeel op te leveren voor de gemeente, een van de belangrijkste redenen om het oostelijk deel te verkavelen.

Beoordeling gemeente:

Zowel tijdens de inspraakperiode als de periode voor het indienen van zienswijzen is de gemeente niets gebleken van een betere verkaveling voor circa 25 kavels, die zich beperkt tot het westelijk deel van het plangebied. Door de Stichting is tezamen met de Stichting Natuur- en milieugroep Vught voor raadsleden en belangstellenden een wandeling door het plangebied georganiseerd. Eerst na deze op 28 oktober 2012 gehouden wandeling is een alternatieve verkaveling gepresenteerd.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.2 Ook in vroegere tijden heeft het gemeentebestuur de waarde van een groot gedeelte van dit oostelijk gebied onderkend. Volgens het geldende bestemmingsplan "Loonsebaan Oost 1976" heeft dit gebied de bestemming "Bosgebied" en de volgens de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd om als bos in stand te worden gehouden, voor behoud en of herstel van de daar voorkomende gewassen en houtopstanden alsmede voor extensieve dagrecreatie. De als zodanig aangewezen gronden mogen niet worden bebouwd.

Beoordeling gemeente:

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al menigmaal heeft uitgesproken kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Dat volgt ook uit de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening verplichting voor de gemeenteraad om binnen een periode van tien jaar de bestemming van gronden en de daarvoor geldende regels telkens opnieuw vast te stellen.

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan de gemeenteraad aan gronden een andere bestemming geven indien daartoe een maatschappelijke noodzaak of behoefte bestaat.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.3 In de motivatie voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar een eerder plan uit 2000/2001, de Strategische Visie Vught Noord Lommerrijk, waar bebouwing was voorzien op de Koepel. Tegen dit plan zijn echter indertijd heel veel bezwaren binnengekomen en dat plan heeft verder geen vervolg gekregen. Waarom dit oude plan nu weer uit de kast wordt gehaald ontgaat de stichting.
- Het vervolg op dit plan is geweest het door de gemeenteraad op 24 maart 2003 vastgestelde Groenbeleidsplan met een juridische status. In dat plan is rekening gehouden met de waarde van het gebied; structureel groen is aangegeven en waar dit onvoldoende is wordt dit versterkt.

Beoordeling gemeente:

Begin 2000 is het discussiestuk "Vught-Noord, lommerrijk – een strategische visie" verschenen. Na een uitvoerig inspraak- en overlegtraject heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 oktober 2002 vastgesteld de Nota van Conclusies voor het voorgestane beleid op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Vught-Noord. De conclusies uit raadsbeluit zijn geïmplementeerd in de in maart 2003 verschenen Strategische Visie "Vught-Noord: Lommerrijk". In deze visie worden vijf toekomstige ontwikkellocaties benoemd teneinde voldoende capaciteit te creëren om aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente te kunnen voldoen. De locatie Aert Heymlaan is inmiddels gerealiseerd, terwijl de locatie Frederik Hendrik Kazerne – nu bekend onder de naam Stadhouderspark- momenteel ontwikkeld wordt. Als locatie is ook aangewezen "Sportpark De Koepel" en omvat hetzelfde gebied gelegen tussen de Loonsebaan, Zonneweilaan, Koepelweg en John F. Kennedylaan. Volgens de Strategische Visie ontstaat met een herontwikkeling van het gebied, uitgezonderd de voorzieningen van tennisvereniging Wolfsbosch en Scouting Vught-Noord, ruimte voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op ruime kavels, die passen bij de directe omgeving.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan in de Strategische Visie neergelegde beleidskeuzes, zij het dat het plan nu slechts maximaal 31 woningen op ruime kavels omvat.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2003 besloten in te stemmen met het groenbeleidsplan "Groen als leidend motief". Evenwel komt aan dit beleidsplan geen enkele –ook geen juridische- status meer toe nu dit is vervallen. De gemeenteraad heeft immers op 2 juli 2009 Nota Groen vastgesteld en deze nota geldt nu als beleidskader. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is met dat beleidskader rekening gehouden, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.4 Ook het later opgestelde en door de raad op 10 mei 2007 goedgekeurde Masterplan voor De Koepel, een plan waarbij een klankbordgroep uitgebreid betrokken is geweest, voorziet hoofdzakelijk in bebouwing van het westelijk deel. De natuurhistorische waarden zijn onderkend en gerespecteerd door deze als structureel groen in het plan op te nemen. Aan de in de zienswijze omschreven en aan het Masterplan ontleende citaten voldoet het voorliggende plan niet en het kan niet zo zijn dat een plan, dat goedgekeurd is door de raad, thans niet meer van toepassing is.

Het Masterplan heeft bij de verdere uitwerking van de plannen en aanbesteding en de periode tot maart 2011 als basis gediend voor het bebouwen van De Koepel maar blijkt voor het huidige gemeentebestuur plotsklaps van geen enkele waarde meer te zijn bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling gemeente:

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 mei 2007 onder meer besloten om in te stemmen met het Masterplan De Koepel als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van locatie De Koepel.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 evenwel besloten om voor het plan de Koepel een andere koers te varen en te opteren voor een andere ontwikkeling voor dat gebied. Het raadsbesluit bevat de bepaling dat daartoe de eerdere besluiten uit 2007 over het project De Koepel worden ingetrokken. Tot die eerdere besluiten behoort ook het raadsbesluit van 10 mei 2007 en dientengevolge geldt het Masterplan De Koepel niet langer als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van de

locatie.

Voor die uitwerking gelden dan wel andere, van kracht zijnde beleidskaders en –plannen, zoals deze in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.5 Het huidige plan voldoet niet aan de door de raad gestelde opdracht, het verkavelen van het vrijkomende terrein van Prins Hendrik met circa 20 tot 30 verkoopbare kavels. Er is nimmer vastgesteld dat dit meer zou moeten zijn en dat in de toekomst de gehele Koepel bebouwd zou gaan worden, waarbij het overgrote deel van het aanwezige structurele groen zou verdwijnen.

Beoordeling gemeente:

Uit het raadsbesluit van 24 maart 2011 noch het daaraan ten grondslag liggende raadsvoorstel volgt dat het nieuwe voor De Koepel te ontwikkelen plan zich dient te beperken tot het na amovering van de atletiekaccommodatie van Prins Hendrik vrijkomende terrein.

Het nu voorliggende bestemmingsplan beantwoordt wel aan twee andere, in dat raadsbesluit begrepen essentiële opdrachten, te weten:

- a. nieuwe uitgangspunten en een nieuw plan ontwikkelen uitgaande van 20 tot 30 vrije kavels en
- b. het nieuwe plan verder te optimaliseren om een hogere grondopbrengst te realiseren.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.6 Het huidige oostelijk deel kenmerkt zich door de bijzondere natuurhistorische waarde, met veel flora en fauna. Juist door de combinatie van bosgebied met weide hebben daarin vele soorten vogels -zoals de bonte en beschermde groene specht hun leefgebied. Vele vleermuizen en de euro-aziatische rode eekhoorn komen in het gebied voor. Er is slechts op een middag een quick scan gemaakt van de aanwezige flora en fauna, wat onvoldoende is om vast te stellen wat de waarde is van het gebied voor flora en fauna alsmede voor de fauna vanuit de tegenoverliggende groene hoofdstructuur.

Beoordeling gemeente:

Er zijn in de achterliggende periode twee flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten daarvan liggen vast in de rapporten van BTL Advies, gedateerd maart 2007, en Croonen Adviseurs, gedateerd 22 oktober 2009. Teneinde verzekerd te zijn van de gewenste actualiteit is 8 juni 2012 nogmaals een veldonderzoek uitgevoerd door Cobra Adviseurs. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport “Flora en fauna Quick Scan De Koepel Vught”, gedateerd 18 juni 2012.

In de rapporten wordt de aanwezigheid van diverse beschermde soorten, waaronder vogels en vleermuizen, vastgesteld. De aanbevelingen van het laatste rapport, onder meer om het rooien van bomen uit te voeren in de periode van 1 december tot 15 maart, zullen bij de realisering van het plan rekening worden opgevolgd.

In samenhang met bezwaren, die zijn ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor het rooien van 53 bomen aan de zuidostrand van het plangebied, nabij de Koepelweg, is op 16 oktober 2012 nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bewoonde nesten of jaar rond beschermde nesten van vogels of eekhoorns en spechtgaten in de te rooien bomen en beplantingen.

Deze zijn evenwel niet aangetroffen. De bevindingen zijn vervat in het rapport “Nader onderzoek nesten De Koepel Vught” van Cobra Adviseurs.

Met deze onderzoeken bestaat voldoende inzicht in de binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.7 Bij het voorliggende plan wordt vermeld dat zoveel mogelijk groenstructuur behouden blijft maar bij bestudering van de stukken en tekeningen blijkt dit slechts te gaan om enkele zogenaamde behoudenswaardige en monumentale grote bomen, die gespaard worden. Dit geeft een volledig verkeerde voorstelling van zaken met betrekking tot wat waardevol structureel en landschappelijk historisch groen is. Meten met deze maatstaf zou praktisch al het groen doen verdwijnen uit Vught, zoals de Vughtse heide en de gehele groene en ecologische hoofdstructuur.

Beoordeling gemeente:

Uit de toelichting van het plan en de daarin voorkomende afbeeldingen komt op meer dan voldoende wijze tot uitdrukking dat het gehele noord-oostelijke en centrale deel van het plangebied waar zich de restanten van de historische landschappelijke structuur met de monumentale en behoudenswaardige bomen bevinden, onaangeroerd blijven. Dat geldt niet voor de bij de Nota Groen als “bebossing” aangeduide 53 bomen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Wanneer dit voor de realisering van het plan, daaronder begrepen de bouw van een woning, nodig is dan worden deze gekapt. Evenwel zal dit verlies elders binnen het plangebied worden gecompenseerd, onder door de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen met bomen

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.8 In het plan is een complete weg gecreëerd, vanaf de Zonneweilaan naar de John F. Kennedylaan evenwijdig aan de Koepelweg. Dit is niet alleen een onnodige zeer kostbare oplossing, maar zal grote invloed hebben op het karakter van het gebied door de bestrating, riolering, straatverlichting etc. Dat is een onwenselijke situatie waarmee een kostbaar stuk natuur en fauna totaal verloren gaat.

Beoordeling gemeente:

De stedenbouwkundige structuur en de wijze van verkavelen van het plangebied maken de aanleg van de nieuwe wegen noodzakelijk. Deze dienen immers ter ontsluiting en bereikbaarheid van de daaraan geprojecteerde bouwkavels. De profielbreedte van de wegen wordt afgestemd op het te verwachten aantal autobewegingen en derhalve beperkt van omvang zijn.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.3.9 Bij omwonenden is onvoldoende draagvlak voor de huidige invulling van het gebied gezien ook de vele formele bezwaren, die onder andere via de stichting zijn ingediend en los van het feit dat zeer veel omwonenden mondeling hebben laten weten tegen de plannen te zijn. Het plan kent ook geen zwaarwegend maatschappelijk belang: er zijn nog zeer veel braakliggende, onbebouwde kavels in de gemeente –zie onder meer Stadhouderspark. Er is geen enkele noodzaak dit mooie gebied op te offeren aan een bouwdrift waar niemand op zit te wachten.

Beoordeling gemeente:

Van onvoldoende draagvlak bij omwonenden en vele formele bezwaren is niet gebleken. Weliswaar zijn bij de zienswijze van stichting kopieën van door inwoners van de gemeente ondertekende verklaringen overgelegd maar deze zijn niet als bezwaarschriften tegen het plan aan te merken. Deze verklaringen zijn eerder als adhesiebetuiging toegevoegd aan het door de stichting ingediende bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning voor het kappen van maximaal 53 bomen. Dat de adhesiebetuigingen zich daarop richten blijkt nadrukkelijk uit de daarin voorkomende zinsnede "*bij deze maken wij bezwaar tegen de kapvergunning van de gemeente van 53 bomen*". De toevoeging dat alleen het bebouwen van het voormalig terrein van Prins Hendrik is toegestaan, maakt nog niet dat deze adhesiebetuigingen tevens als bezwaarschrift c.q. zienswijze tegen het bestemmingsplan kunnen dan wel moeten worden aangemerkt.

Met onder meer de plannen Aert Heymlaan, Stadshouderspark, Centrum, Centrum-West, Zeeheldenbuurt, vormt het plan De Koepel een locatie waarbinnen de gemeente haar woningbouwtaakstelling tot 2020 zal realiseren. Met het plan De Koepel wordt beoogd te voorzien in de wel degelijk bestaande vraag naar ruime kavels voor zelfbouw in het duurder segment van de woningmarkt. Binnen de andere plannen is c.q. wordt aanbod in andere segmenten, zoals huurwoningen en betaalbare koopwoningen, gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond.

2.4 Stichting Vughts Landschap, Esscheweg 75, 5262 TV Vught

2.4.1 Met verwijzing naar enkele passages uit paragraaf 2.1 en paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, spreekt de stichting het onaanvaardbaar uit over het voornemen bomen te vellen. Het vellen van bomen in het gebied De Koepel tast het landschap op een wezenlijke en onacceptabele wijze aan. Het landschap, waar de inwoners van Vught blijkbaar zo aan hechten, gezien de in de genoemde paragrafen voorkomende bewoordingen “beeldbepalend”; “monumentaal” en “groene hoofdstructuur”.

De stichting zal zich tegen het voornemen bomen te vellen met alle legale middelen verzetten uit over de grote hoeveelheden bomen, die volgens de figuur op pagina 36 van de toelichting mogen worden gekapt.

Beoordeling gemeente:

Om het voorliggende plan te kunnen realiseren zal het nodig zijn bomen te kappen. De zo nodig maximaal te kappen 53 bomen bevinden zich aan de zuidoostelijke rand van het plangebied. Deze bomen zijn in de Nota Groen aangewezen als “bebossing”.

De nota bevat een afwegingskader op basis waarvan kan worden besloten tot het kappen van deze bomen. In elk geval wordt dat verlies elders in het plangebied gecompenseerd als gevolg van de daartoe strekkende voorwaarde die is verbonden aan de verleende omgevingsvergunning. De daartegen door de stichting ingediende bezwaren vinden hun beoordeling in de daartegen aanhangig zijnde bezwaarprocedure in gevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Uit het in paragraaf 5.3 van de toelichting opgenomen kaartfragment, ontleend aan het verkavelingsplan, dat dateert van augustus 2011 en de basis vormt van het bestemmingsplan, blijkt dat het merendeel van de bestaande gebiedswaarden, die worden gevormd door de oorspronkelijke verkaveling en laanbeplanting niet worden aangetast. Dat geldt in het bijzonder voor de bomen waaraan een monumentale waarde c.q. behoudenswaardige status is toegekend en zijn gelegen in het noord-oostelijk en centrale deel van het plangebied: deze gaan niet verloren.

De zienswijze is ongegrond.

2.5 Tennisvereniging Wofsbosch, Zonneweilaan 20, 5263 EA Vught

- 2.5.1 De vereniging vindt het teleurstellend dat de bestemmingsplan procedure wordt doorgezet zonder in te gaan op het verzoek om overleg. Het plan heeft nogal wat gevolgen voor de vereniging

Beoordeling gemeente:

De gemeente is al geruime tijd geleden met de vereniging in overleg getreden. Dat overleg richt zich op een grondruil met de eigenaar van het object Loonsebaan 125 waardoor de vereniging het parkeerterrein kan uitbreiden, het verplaatsen van de oefenkooi, de inrichting van de groenzone tussen tennispark en de nieuwe woningen alsmede het plaatsen van nieuwe erfafscheidingen. De grondruil, waaraan eerder medewerking is toegezegd en de verplaatsing van de oefenkooi nopen tot aanpassing van de begrenzingen van de bestemmingen "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Wonen-1", zoals aangegeven op de verbeelding. De aangepaste begrenzingen staan momenteel nog niet althans nog niet geheel vast. Door het aan de planregels toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen de grenzen van de van de bestemmingen "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Wonen-1" te zijner tijd worden aangepast aan de door partijen beoogde situatie.

De zienswijze is gegrond.

- 2.5.2 De vereniging verzoekt de passages, die handelen over de tweede fase, uit de toelichting van het plan te schrappen. In het verleden is immers afgesproken dat de vereniging op de huidige locatie gehuisvest blijft. Verplaatsing is niet aan de orde. Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en binnen die periode komt de tweede fase niet aan de orde.

Beoordeling gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder de Inleiding (hoofdstuk 1) gerefereerd aan het aan dat plan voorafgaande verkavelingsplan. Dit verkavelingsplan omvat het gehele gebied van de Koepel, en geeft een doorkijk naar een mogelijke ontwikkeling van het noordelijk deel van dat gebied. Zo'n ontwikkeling kan evenwel eerst aan de orde komen na 1 januari 2025 wanneer het lopende recht van erfpacht eindigt en niet verlengd en nadat de vereniging elders herhuisvesting heeft gevonden.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen juridische binding.

Een bestemmingsplan heeft een werkingsduur van 10 jaar alvorens het geactualiseerd zal worden. Met een positieve bestemmingsregeling laat het nu voorliggende bestemmingsplan de verenigingsactiviteiten ongemoeid.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.5.3 Uit de toelichting van het plan wordt opgemaakt dat afwateringssloot noodzakelijkerwijs als waterberging gehandhaafd blijft. Het onderhoud dient daarom door de gemeente. Paragraaf 5.3 van de toelichting geeft aan dat de karakteristieke bomenrij langs de afwateringssloot gehandhaafd

Beoordeling gemeente:

De constatering van de vereniging zijn juist. Van dit onderdeel van de zienswijze wordt kennis genomen.

- 2.5.4 Volgens artikel 5.1 van de regels van het plan mag van de bebouwing 200 m² gebruikt worden voor horecadoeleinden. Het bestemmingsplan laat uitbreiding van de bebouwing toe en daarom verzoekt men de genoemde maat te verruimen naar 250 m².

Beoordeling gemeente:

De in de regels genoemde maat is ontleend aan de laatste voor de uitbreiding van de accommodatieverleende bouwvergunning. Op 20 september 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". De planregels voor de daarin opgenomen bestemming "Sport" zijn daarbij gewijzigd en laten nu toe een horecafunctie tot maximaal 300 m². In deze bestaat geen aanleiding of motief om voor de tennisvereniging een afwijkende maat te stellen.

De zienswijze is gegrond. In de artikel 5.1 van de planregels wordt de maat van 200 m² gewijzigd in 300 m².

- 2.5.5 De vereniging verzoekt om in de planregels een verwijzing naar de norm van de Parkeernota door daarin op te nemen dat per tennisbaan drie parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Beoordeling gemeente:

In de planregels wordt aangegeven dat parkeervoorzieningen "in voldoende mate" op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In deze bepaalt het parkeerbeleid door het stellen van normen wat daaronder dient te worden verstaan. Volgens de huidige Parkeernota bedraagt die norm drie parkeerplaatsen per tennisbaan. Het is niet efficiënt om die norm in de planregels op te nemen. Het parkeerbeleid en de daaruit voortvloeiende normen kunnen immers gewijzigd worden indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Elke wijziging van de parkeernormen maakt alsdan een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.5.6 Volgens de planregels mag de hoogte van verlichtingsarmaturen maximaal 12 meter bedragen. Binnen het complex hebben de bestaande masten een hoogte van 15 tot 18 meter en het is onjuist deze onder het overgangsrecht te brengen. Juist met een hoge mast is het armatuur beter te richten en heeft de omgeving minder last van strooilicht. De vereniging vraagt de hoogte van de verlichtingsmasten te stellen op maximaal 18 meter.

Beoordeling gemeente:

Nader onderzoek wijst uit dat bij gebruik van moderne verlichtingstechnieken, waaronder led-verlichting, volstaan kan worden met masten van 12 meter bij een enkel veld en 15 meter bij een dubbel veld. Een hoogte van 18 meter is niet noodzakelijk terwijl lagere masten minder lichtvervuiling veroorzaken.

In de planregels zal de hoogte voor lichtmasten op maximaal 15 meter worden gesteld. De bestaande masten met een hoogte van 18 meter worden niet onder het overgangsrecht gebracht maar deze zijn positief bestemd middels artikel 5.2.1 sub a van de planregels. Deze masten worden geacht te voldoen aan het plan en mogen worden gehandhaafd

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de hoogte van de lichtmasten. Artikel 5.2.3.

wordt zodanig aangepast dat de hoogte van lichtmasten maximaal 15 meter mag bedragen.

- 2.5.7 Voor de vereniging is het niet duidelijk welke maximale hoogte geldt voor de hekwerken (ballenvangers) rond de tennisvelden. Kennelijk bedraagt de hoogte maximaal 5 meter indien deze voorzieningen worden aangemerkt als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De verwarring ontstaat indien de hekwerken worden aangemerkt als terrein- en erfafscheidingen want dan bedraagt de hoogte maximaal 2 meter. Men verzoekt in de voorschriften op te nemen dat de hoogte van de afrasteringen rond de tennisbanen 3 meter mag bedragen.

Beoordeling gemeente:

De hekwerken cq. afrasteringen rond de tennisvelden worden aangemerkt als en zijn gelijk te stellen met ballenvangers, die men gebruikelijk langs sportvelden aantreft. Volgens de planregels mag de hoogte daarvan maximaal 12 meter bedragen. De zienswijze is ongegrond.

2.6 Zienswijze AAA

- 2.6.1 Betrokkenen stellen voorop dat hun bezwaren zich uitsluitend richten tegen de verkaveling van het oostelijk deel van het plangebied. Zij verwijzen naar de argumenten uit hun brief van 18 juni 2012 over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Met deze bezwaren is niets gedaan.

Beoordeling gemeente:

In het “Verslag Overleg en Inspraak” is gemotiveerd waarom niet is tegemoet gekomen aan de door betrokkenen met hun brief van 18 juni 2012 gegeven inspraakreactie. Het indienen van een inspraakreactie betekent niet dat deze automatisch en volledig wordt gehonoreerd.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.6.2 Met verwijzing naar citaten uit het eerder door de gemeente vastgestelde Masterplan De Koepel en een publicatie op de gemeentelijke website, wordt vastgesteld dat de eerder geformuleerde uitgangspunten voor het behoud historische en landschappelijke (groen)structuren thans niet meer worden erkend en feitelijk volledig genegeerd worden. Er mag dan na 2007/2008 een politieke keuze zijn gemaakt om het gebied op een andere wijze te bebouwen maar die keuze kan niet afdoen aan de eerder erkende zwaarwegende belangen van natuurlijke en natuurhistorische aard.

Beoordeling gemeente:

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 mei 2007 onder meer besloten om in te stemmen met het Masterplan De Koepel als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van locatie De Koepel.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 evenwel besloten om voor het plan de Koepel een andere koers te varen en te opteren voor een andere ontwikkeling voor dat gebied. Het raadsbesluit bevat de bepaling dat daartoe de eerdere besluiten uit 2007 over het project De Koepel worden ingetrokken. Tot die eerdere besluiten behoort ook het raadsbesluit van 10 mei 2007 en dientengevolge geldt het Masterplan De Koepel niet langer als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van de locatie.

Voor die uitwerking gelden dan wel andere, van kracht zijnde beleidskaders en –plannen, zoals deze in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven.

Uit het in paragraaf 5.3 van de toelichting opgenomen kaartfragment, ontleend aan het verkavelingsplan, dat dateert van augustus 2011 en de basis vormt van het bestemmingsplan, blijkt dat het merendeel van de bestaande gebiedswaarden, niet worden aangetast. Dat geldt in het bijzonder voor de bomen waaraan een

Het gehele noordoostelijke en centrale deel van het plangebied waar zich de restanten van de historische landschappelijke structuur met de monumentale en behoudenswaardige bomen bevinden, blijven volledig behouden.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.6.3 Gewezen wordt op het voor handen zijn van een alternatief plan, dat op 24 juli 2012 aan de verantwoordelijke wethouder zou zijn getoond. Dit plan gaat uit van een gelijke opbrengst voor de gemeente en behoud van de belangrijke natuur ontmoet bij de gemeente geen enkele interesse.

Beoordeling gemeente:

Bij het gesprek van 24 juli 2012 met indieners van een inspraakreactie zijn betrokken niet aanwezig geweest. Tijdens dit gesprek is slechts gewag gemaakt van een alternatief maar dat is niet aan de wethouder getoond ondanks zijn nadrukkelijke verzoek. Ook tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen is geen alternatief plan voorgelegd. Een alternatief plan is eerst gepresenteerd door de Stichting De Groene Koepel en Stichting Natuur- en Milieugroep Vught na afloop van de door hen op 28 oktober 2012 voor raadsleden en belangstellenden georganiseerde wandeling door het gebied.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.6.4 Het voorliggende plan voldoet niet aan de overwegingen die aan het raadsbesluit van 24 maart 2011 ten grondslag liggen en zijn verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders. De gewenste situatie is een plan dat kan rekenen op meer draagvlak bij omwonenden. Direct betrokkenen worden uitgenodigd om binnen de door de raad gestelde kaders mee te denken over de inrichting van het plan. Het raadsvoorstel noemt als randvoorwaarde ook dat het ontwerp past in de omgeving van de Koepel. Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten zullen zoveel mogelijk worden gerespecteerd. In het nu voorliggende plan is het een noch het ander het geval.

Beoordeling gemeente:

Het verkavelingsplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is op 19 oktober 2011 gepresenteerd. Voor deze informatie-avond zijn omwonenden, de leden van de oorspronkelijke klankbordgroep en maatschappelijke organisaties uitgenodigd. Het verkavelingsvoorstel is positief ontvangen. Iedereen heeft met het geven van een inspraakreactie zijn mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door vier omwonenden gebruik gemaakt. Het aantal zienswijzen dat door omwonenden over het ontwerpbestemmingsplan is ingediend leidt niet tot de conclusie dat er onvoldoende draagvlak voor het nu voorliggende plan zou bestaan.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.6.5 In het raadsvoorstel wordt gesproken over de uitgifte van 25.000 m² grond en 20 à 30 vrije kavels. Het ontwerpplan gaat uit van 31.830 m² grond en 31 kavels met een hele forse omvang. Het ontwerp treedt daarmee buiten de opdracht van de raad en kan daarom niet ongewijzigd in stand blijven.

Beoordeling gemeente:

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de twee elementaire voorwaarden van het raadsbesluit van 24 maart 2011 te weten:

- a. nieuwe uitgangspunten en een nieuw plan ontwikkelen, uitgaande van 20 tot 30 vrije kavels en
- b. het nieuwe plan verder te optimaliseren om een hogere grondopbrengst te realiseren.

De regels van het bestemmingsplan geven aan dat maximaal 31 woningen mogen worden gerealiseerd. In de praktijk kan dat aantal dus ook lager liggen. Met het vergroten van de oppervlakte van de uitgeefbare grond wordt voldaan aan de

opdracht het plan te optimaliseren om een hogere opbrengst te realiseren.
De zienswijze is ongegrond.

- 2.6.6 Bij het opstellen van het plan is onvoldoende rekenschap gegeven van de gevolgen, die de kap van bomen in het oostelijk deel van het plangebied en de verdere aantasting van de natuur hebben op de aanwezige flora en fauna. Het ontwerpplan geeft geen blijk van gedegen onderzoek naar flora en fauna. Er is slechts volstaan met het opstellen van een quickscan die onvoldoende is om een representatief en volledig beeld te verkrijgen van de werkelijkheid. Dit wringt te meer nu bij eerder uitgevoerde onderzoeken in of nabij het plangebied een zeer groot aantal beschermde diersoorten zijn aangetroffen, waaronder de bosuil, boomvalk, steenuil, ransuil en gierzwaluw.

Beoordeling gemeente:

Er zijn in de achterliggende periode twee flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten daarvan liggen vast in de rapporten van BTL Advies, gedateerd maart 2007, en Croonen Adviseurs, gedateerd 22 oktober 2009. Teneinde verzekerd te zijn van de gewenste actualiteit is op 8 juni 2012 nogmaals een veldonderzoek uitgevoerd door Cobra Adviseurs. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport "Flora en fauna Quick Scan De Koepel Vught", gedateerd 18 juni 2012.

In de rapporten wordt de aanwezigheid van diverse beschermde soorten, waaronder vogels en vleermuizen, vastgesteld.

De opsomming van beschermde soorten op pagina 9 van het rapport van Croonen Adviseurs is ontleend aan een literatuurstudie en ziet op een kilometerhok met een omvang van 5 x 5 km. Zo'n kilometerhok beslaat 2.500 ha ofwel ruimschoots de helft van het totale grondgebied van de gemeente. De opsomming van beschermde soorten dient daarom met de nodige terughoudend te worden gezien. In elk geval komen in het plangebied diverse van de genoemde vogelsoorten, waaronder de gierzwaluw, niet voor. In het rapport wordt ook verslag gedaan van een op 31 juli 2009 uitgevoerd veldbezoek. Daarbij zijn geen strikt beschermde vogelsoorten aangetroffen. Wel wordt gesignaleerd dat de aanwezige bomenrijen mogelijk kunnen dienen als vliegrouwe voor vleermuizen. Vleermuizen kunnen aanwezig zijn achter de betimmeringen van de gebouwen van de atletiekaccommodatie. Voor de sloop van deze gebouwen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd en daarbij zijn geen vleermuizen aangetroffen.

De aanbevelingen van het rapport van 8 juni 2012 van Cobra Adviseurs, onder meer om het rooien van bomen uit te voeren in de periode van 1 december tot 15 maart, zullen bij de realisering van het plan worden opgevolgd.

In samenhang met bezwaren, die zijn ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor het rooien van 53 bomen aan de zuidostrand van het plangebied, nabij de Koepelweg, is op 16 oktober 2012 nogmaals een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bewoonde nesten of jaar rond beschermde nesten van vogels of eekhoorns en spechtgaten in de te rooien bomen en beplantingen. Deze zijn evenwel niet aangetroffen. De bevindingen zijn vervat in het rapport "Nader onderzoek nesten De Koepel Vught" van Cobra Adviseurs.

Met de beschikbare onderzoeken bestaat voldoende inzicht in de binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

De zienswijze is ongegrond.

2.7 Zienswijze BBB

- 2.7.1 De bezwaren richten zich hoofdzakelijk tegen de verkaveling c.q. bebouwing van het oostelijk deel van het plangebied en de toekomstige verkaveling c.q. bebouwing van fase 2. Naar de mening van betrokkenen is een betere verkaveling van circa 25 kavels, variërend van 600 tot 1.000 m², te realiseren in het westelijk van het plangebied, de voormalige atletiekaccommodatie van Prins Hendrik. Hierdoor kan met minder infrastructuur worden volstaan en dat hoeft geen financieel nadeel op te leveren voor de gemeente, een van de belangrijkste redenen om het oostelijk deel te verkavelen.

Beoordeling gemeente:

Zowel tijdens de inspraakperiode als de periode voor het indienen van zienswijzen is de gemeente niets gebleken van een betere verkaveling voor circa 25 kavels, die zich beperkt tot het westelijk deel van het plangebied. Door de Stichting De Groene Koepel en de Stichting Natuur- en milieugroep Vught is voor raadsleden en belangstellenden een wandeling door het plangebied georganiseerd. Eerst na deze op 28 oktober 2012 gehouden wandeling is een alternatieve verkaveling gepresenteerd.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.2 Ook in vroegere tijden heeft het gemeentebestuur de waarde van een groot gedeelte van dit oostelijk gebied onderkend. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Loonsebaan Oost 1976" heeft dit gebied de bestemming "Bosgebied" en de volgens de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd om als bos in stand te worden gehouden, voor behoud en of herstel van de daar voorkomende gewassen en houtopstanden alsmede voor extensieve dagrecreatie. De als zodanig aangewezen gronden mogen niet worden bebouwd.

Beoordeling gemeente:

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al menigmaal heeft uitgesproken kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Dat volgt ook uit de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening verplichting voor de gemeenteraad om binnen een periode van tien jaar de bestemming van gronden en de daarvoor geldende regels telkens opnieuw vast te stellen.

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan de gemeenteraad aan gronden een andere bestemming geven indien daartoe een maatschappelijke noodzaak of behoefte bestaat.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.3 In de motivatie voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar een eerder plan uit 2000/2001, de Strategische Visie Vught Noord Lommerrijk, waar bebouwing was voorzien op de Koepel. Tegen dit plan zijn echter indertijd heel veel bezwaren binnengekomen en dat plan heeft verder geen vervolg gekregen. Waarom dit oude plan nu weer uit de kast wordt gehaald ontgaat de stichting.

Het vervolg op dit plan is geweest het door de gemeenteraad op 24 maart 2003 vastgestelde Groenbeleidsplan met een juridische status. In dat plan is rekening gehouden met de waarde van het gebied; structureel groen is aangegeven en waar dit onvoldoende is wordt dit versterkt.

Beoordeling gemeente:

Begin 2000 is het discussiestuk "Vught-Noord, lommerrijk – een strategische visie" verschenen. Na een uitvoerig inspraak- en overlegtraject heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 oktober 2002 vastgesteld de Nota van Conclusies voor het voorgestane beleid op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Vught-Noord. De conclusies uit raadsbeluit zijn geïmplementeerd in de in maart 2003 verschenen Strategische Visie "Vught-Noord: Lommerrijk". In deze visie worden vijf toekomstige ontwikkellocaties benoemd teneinde voldoende capaciteit te creëren om aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente te kunnen voldoen. De locatie Aert Heymlaan is inmiddels gerealiseerd, terwijl de locatie Frederik Hendrik Kazerne – nu bekend onder de naam Stadhouderspark- momenteel ontwikkeld wordt. Als locatie is ook aangewezen "Sportpark De Koepel" en omvat hetzelfde gebied gelegen tussen de Loonsebaan, Zonneweilaan, Koepelweg en John F. Kennedylaan. Volgens de Strategische Visie ontstaat met een herontwikkeling van het gebied, uitgezonderd de voorzieningen van tennisvereniging Wolfsbosch en Scouting Vught-Noord, ruimte voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op ruime kavels, die passen bij de directe omgeving.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan in de Strategische Visie neergelegde beleidskeuzes, zij het dat het plan nu slechts maximaal 31 woningen op ruime kavels omvat.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2003 besloten in te stemmen met het groenbeleidsplan "Groen als leidend motief". Evenwel komt aan dit beleidsplan geen enkele –ook geen juridische- status meer toe nu dit is vervallen. De gemeenteraad heeft immers op 2 juli 2009 Nota Groen vastgesteld en deze geldt nu als beleidskader en bij de opstelling van het bestemmingsplan is met dat beleidskader rekening gehouden, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.4 Ook het later opgestelde en door de raad op 10 mei 2007 goedgekeurde Masterplan voor De Koepel, een plan waarbij een klankbordgroep uitgebreid betrokken is geweest, voorziet hoofdzakelijk in bebouwing van het westelijk deel. De natuurhistorische waarden zijn onderkend en gerespecteerd door deze als structureel groen in het plan op te nemen. Aan de in de zienswijze omschreven en aan het Masterplan ontleende citaten voldoet het voorliggende plan niet en het kan niet zo zijn dat een plan, dat goedgekeurd is door de raad, thans niet meer van toepassing is.

Het Masterplan heeft bij de verdere uitwerking van de plannen en aanbesteding en de periode tot maart 2011 als basis gediend voor het bebouwen van De Koepel en dat blijkt voor het huidige gemeentebestuur plotsklaps van geen enkele waarde meer te zijn bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling gemeente:

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 mei 2007 onder meer besloten om in te stemmen met het Masterplan De Koepel als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van locatie De Koepel.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 evenwel besloten om voor het plan de Koepel een andere koers te varen en te opteren voor een andere ontwikkeling voor dat gebied. Het raadsbesluit bevat de bepaling dat daartoe de eerdere besluiten uit 2007 over het project De Koepel worden ingetrokken. Tot die eerdere besluiten behoort ook het raadsbesluit van 10 mei 2007 en dientengevolge geldt het Masterplan De

Koepel niet langer als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van de locatie.

Voor die uitwerking gelden dan wel andere, van kracht zijnde beleidskaders en –plannen, zoals deze in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.5 Het huidige plan voldoet niet aan de door de raad gestelde opdracht, het verkavelen van het vrijkomende terrein van Prins Hendrik met circa 20 tot 30 verkoopbare kavels. Er is nimmer vastgesteld dat dit meer zou moeten zijn en dat in de toekomst de gehele Koepel bebouwd zou gaan worden, waarbij het overgrote deel van het aanwezige structurele groen zou verdwijnen.

Beoordeling gemeente:

Uit het raadsbesluit van 24 maart 2011 noch het daaraan ten grondslag liggende raadsvoorstel volgt dat het nieuwe voor De Koepel te ontwikkelen plan zich dient te beperken tot de vrijkomend atletiekaccommodatie van Prins Hendrik.

Het nu voorliggende bestemmingsplan beantwoordt wel aan twee andere, in dat raadsbesluit begrepen elementaire opdrachten, te weten:

- a. nieuwe uitgangspunten en een nieuw plan ontwikkelen uitgaande van 20 tot 30 vrije kavels en
- b. het nieuwe plan verder te optimaliseren om een hogere grondopbrengst te realiseren.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.6 Het huidige oostelijk deel kenmerkt zich door de bijzondere natuurhistorische waarde, met veel flora en fauna. Juist door de combinatie van bosgebied met weide hebben daarin vele soorten vogels -zoals de bonte en beschermde groene specht hun leefgebied. Vele vleermuizen en de euro-aziatische rode eekhoorn komen in het gebied voor. Er is slechts op een middag een quick scan gemaakt van de aanwezige flora en fauna, wat onvoldoende is om vast te stellen wat de waarde is van het gebied voor flora en fauna alsmede voor de fauna vanuit de tegenoverliggende groene hoofdstructuur.

Beoordeling gemeente:

Er zijn in de achterliggende periode twee flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten daarvan liggen vast in de rapporten van BTL Advies, gedateerd maart 2007, en Croonen Adviseurs, gedateerd 22 oktober 2009. Teneinde verzekerd te zijn van de gewenste actualiteit is 8 juni 2012 nogmaals een veldonderzoek uitgevoerd door Cobra Adviseurs. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport “Flora en fauna Quick Scan De Koepel Vught”, gedateerd 18 juni 2012.

In de rapporten wordt de aanwezigheid van diverse beschermde soorten, waaronder vogels en vleermuizen, vastgesteld. De aanbevelingen van het laatste rapport, onder meer om het rooien van bomen uit te voeren in de periode van 1 december tot 15 maart, zullen bij de realisering van het plan rekening worden opgevolgd.

In samenhang met bezwaren, die zijn ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor het rooien van 53 bomen aan de zuidostrand van het plangebied, nabij de Koepelweg, is op 16 oktober 2012 nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bewoonde nesten of jaar rond beschermde nesten van vogels of eekhoorns en spechtgaten in de te rooien bomen en beplantingen.

Deze zijn evenwel niet aangetroffen. De bevindingen zijn vervat in het rapport “Nader onderzoek nesten De Koepel Vught” van Cobra Adviseurs.

Met deze onderzoeken bestaat voldoende inzicht in de binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.7 Bij het voorliggende plan wordt vermeld dat zoveel mogelijk groenstructuur behouden blijft maar bij bestudering van de stukken en tekeningen blijkt dit slechts te gaan om enkele zogenaamde behoudenswaardige en monumentale grote bomen, die gespaard worden. Dit geeft een volledig verkeerde voorstelling van zaken met betrekking tot wat waardevol structureel en landschappelijk historisch groen is. Meten met deze maatstaf zou praktisch al het groen doen verdwijnen uit Vught, zoals de Vughtse heide en de gehele groene en ecologische hoofdstructuur.

Beoordeling gemeente:

Uit de toelichting van het plan en de daarin voorkomende afbeeldingen komt op meer dan voldoende wijze tot uitdrukking dat het gehele noord-oostelijk en centrale deel van het plangebied waar zich de restanten van de historische landschappelijke structuur met de monumentale en behoudenswaardige bomen bevinden, onaangeroerd blijven. Dat geldt niet voor de bij de Nota Groen als “bebossing” aangeduide 53 bomen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Wanneer dit voor de realisering van het plan, daaronder begrepen de bouw van een woning, nodig is dan worden deze gekapt. Evenwel zal dit verlies elders binnen het plangebied worden gecompenseerd, onder door de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen met bomen

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.8 In het plan is een complete weg gecreëerd, vanaf de Zonneweilaan naar de John F. Kennedylaan evenwijdig aan de Koepelweg. Dit is niet alleen een onnodige zeer kostbare oplossing, maar zal grote invloed hebben op het karakter van het gebied door de bestrating, riolering, straatverlichting etc. Dat is een onwenselijke situatie waarmee een kostbaar stuk natuur en fauna totaal verloren gaat.

Beoordeling gemeente:

De stedenbouwkundige structuur en de wijze van verkavelen van het plangebied maken de aanleg van de nieuwe wegen noodzakelijk. Deze dienen immers ter ontsluiting en bereikbaarheid van de daaraan geprojecteerde bouwkavels. De profielbreedte van de wegen wordt afgestemd op het te verwachten aantal autobewegingen en zal derhalve beperkt van omvang zijn.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.7.9 Bij omwonenden is onvoldoende draagvlak voor de huidige invulling van het gebied gezien ook de vele formele bezwaren, die onder andere via de stichting zijn ingediend en los van het feit dat zeer veel omwonenden mondeling hebben laten weten tegen de plannen te zijn. Het plan kent ook geen zwaarwegend maatschappelijk belang: er zijn nog zeer veel braakliggende, onbebouwde kavels in de gemeente –zie onder meer Stadhouderspark. Er is geen enkele noodzaak dit mooie gebied op te offeren aan een bouwdrift waar niemand op zit te wachten.

Beoordeling gemeente:

Van onvoldoende draagvlak bij omwonenden en vele formele bezwaren is niet gebleken. Het aantal zienswijzen dat door particulieren is ingediend is beperkt en bij de zienswijze van betrokkenen zijn geen zienswijzen van derden gevoegd.

Met onder meer de plannen Aert Heymlaan, Stadhouderspark, Centrum, Centrum-West, Zeeheldenbuurt, vormt het plan De Koepel een locatie waarbinnen de gemeente haar woningbouwtaakstelling tot 2020 zal realiseren. Met het plan De Koepel wordt beoogd te voorzien in de wel degelijk bestaande vraag naar ruime kavels voor zelfbouw in het duurdere segment van de woningmarkt. Binnen de andere plannen is c.q. wordt aanbod in andere segmenten, zoals huurwoningen en betaalbare koopwoningen, gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond.

2.8 Zienswijze CCC

- 2.8.1 Momenteel bestaat een vrij uitzicht op bomen en struiken met daarachter een weids groengebied. Met de ontwikkeling van het woningbouwplan zal het uitzicht aanzienlijk verslechteren. Na realisering van het plan wordt tegen de tuinen of schuttingen van de nieuwe woningen gekeken.

Beoordeling gemeente:

In een dichtbevolkt en -bebouwd land als Nederland kan een blijvend vrij uitzicht niet gegarandeerd worden. Ook een bestemmingsplan kan die zekerheid niet bieden noch kunnen daaraan blijvende rechten worden ontleend.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevat voor de gemeenteraad de verplichting om binnen een periode van tien jaar de bestemming van gronden en de daarvoor geldende regels telkens opnieuw vast te stellen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan de gemeenteraad aan gronden een andere bestemming geven indien daartoe een maatschappelijke noodzaak of behoefte bestaat.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.8.2 Volgens de Nota Overleg & Inspraak en de toelichting bij het plan blijft de groenstrook met een gemiddelde breedte van 10 meter tussen de J.F. Kennedylaan en de nieuwe woningen bestaan. De bestaande bomen worden wel gekapt. De strook heeft de bestemming "Verkeer" maar naast groenvoorzieningen kunnen ook andere functies, zoals speel- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en kan het wegprofiel worden verbreed. Men verzoekt de groenstrook als zodanig te bestemmen en daaraan te koppelen een stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid

Beoordeling gemeente:

Zoals in de "Nota Inspraak & Overleg" is aangegeven zal de groenstrook worden gehandhaafd. Wel worden wegens ouderdom en slechte staat de aanwezige bomen (acacia's) gerooid. Aan de daarvoor nog te verlenen omgevingsvergunning zal een herplantplicht voor ten minste een gelijk aantal en beter in een woonomgeving passende bomen worden verbonden. Met het leggen van de bestemming "Verkeer" wordt niet beoogd deze groene buffer nu of in de toekomst geheel of gedeeltelijk te laten verdwijnen. Voor de aanleg van parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen hoeft niet te worden gevreesd. Deze zijn in voldoende mate aanwezig op het eigen erf en de nieuwe wegen in het plan. Wel wil de gemeente enige vrijheid houden voor beperkte aanpassingen in het wegprofiel in samenhang met de in de komende jaren te verwachten vervangingen van riolering en wegdek.

Voor het in de planregels opnemen van een vergunningstelsel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden bestaat geen aanleiding nu ter plaatse geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarden voorkomen die als zodanig bescherming behoeven.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.8.3 De John F. Kennedylaan is een vrij smalle weg, die direct aan de voortuinen van de woningen grenst. Nu aan de andere kant van de weg bomen staat is er weinig ruimte voor elkaar passerende auto's. Bij de huidige intensiteiten is dat geen probleem. De weg lijkt een ontsluitingsweg te worden voor de nieuwe woningen. Dat betekent dat de

verkeersintensiteit omhoog gaat waardoor verkeersdruk en onveilige situaties toenemen. Dit kan in de toekomst leiden tot de aanleg van een tweebaansweg om de ontsluiting van de wijk te verbeteren

Beoordeling gemeente:

Uit paragraaf 5.2 van de toelichting van het plan blijkt dat binnen het plangebied wordt gekozen voor wegen met een beperkte breedte en daarvoor zal eenrichtingverkeer worden ingesteld. De rijrichting wordt van west naar oost, te weten van de Zonneweilaan naar Koepelweg en John F. Kennedylaan.

Maximaal tien woningen zullen voor het verlaten van het plangebied gebruik maken van het betrokken gedeelte van de John F. Kennedylaan. Het daarmee samenhangende aantal autobewegingen van circa 60 per dag is niet zodanig groot dat daardoor verbreding van de bestaande weg naar twee volwaardige rijstroken noodzakelijk is.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.8.4 Het verkavelingsplan wekt de indruk dat rondom de tuinen van de woningen groene erfafscheidingen zullen worden aangebracht. Uit het bestemmingsplan blijkt niet op welke wijze de gemeente dat kan afdwingen. Men verzoekt daarvoor een regeling op te stellen middels een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding.

Beoordeling gemeente:

De gemeente kan het aanbrengen van groene erfafscheidingen niet afdwingen. De regels van het bestemmingsplan geven aan waaraan erfafscheidingen dienen te voldoen. Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor het oprichten van erf- en perceelsafscheidingen in meerdere gevallen geen vergunning vereist.

De gemeente ziet geen grondslag voor het instellen van een privaatrechtelijke regeling met kettingbeding. Naleving van regeling kan slechts middels tussenkomst van de rechter worden afgedwongen. Dit brengt de nodige kosten met zich, onder andere voor rechtskundige bijstand. Bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kunnen hier niet worden ingezet. Het is overigens zeer de vraag of de rechter een dergelijke regeling wel verbindend acht nu de Wabo het oprichten van erf- en perceelsafscheidingen vergunningvrij laat.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.8.5 Indien de afschermd groenstrook en groene erfafscheidingen via het bestemmingsplan niet gewaarborgd kunnen worden, dan ontstaat daadwerkelijk waardevermindering van de woning. Dat is ook het geval door de toename van de verkeersdruk. Er is aanleiding tot het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade

Beoordeling gemeente:

De Wet ruimtelijke ordening bevat in artikel 6.1 een regeling voor het toekennen van een tegemoetkoming in de schade die wordt geleden als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan. Het staat betrokkene vrij daartoe een aanvraag in te dienen nadat het vast te stellen bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De zienswijze is ongegrond.

2.9 Zienswijze DDD

- 2.9.1 Na citaten uit het in 2007 vastgestelde programma van eisen en Masterplan voor De Koepel wordt aangegeven dat het oostelijk deel van het plangebied zich ook kenmerkt door bijzondere natuurhistorische waarde op het gebied van flora en fauna door de combinatie van bosgebied met weide. Vele soorten vogels en vleermuizen alsmede de euro-aziatische rode eekhoorn hebben daar hun leefgebied. De quickscan, die is uitgevoerd is absoluut onvoldoende voor een volledig en betrouwbaar beeld. Het argument van destijds dat een uitgebreid onderzoek niet nodig was omdat de habitat in het toenmalige plan werd gespaard, gaat thans niet meer op nu deze in het voorliggende plan verdwijnt.

Beoordeling gemeente:

Er zijn in de achterliggende periode twee flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten daarvan liggen vast in de rapporten van BTL Advies, gedateerd maart 2007, en Croonen Adviseurs, gedateerd 22 oktober 2009. Teneinde verzekerd te zijn van de gewenste actualiteit is op 8 juni 2012 nogmaals een veldonderzoek uitgevoerd door Cobra Adviseurs. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport "Flora en fauna Quick Scan De Koepel Vught", gedateerd 18 juni 2012.

In de rapporten wordt de aanwezigheid van diverse beschermde soorten, waaronder vogels en vleermuizen, vastgesteld.

De opsomming van beschermde soorten op pagina 9 van het rapport van Croonen Adviseurs is ontleend aan een literatuurstudie en ziet op een kilometerhok met een omvang van 5 x 5 km. Zo'n kilometerhok beslaat 2.500 ha ofwel ruimschoots de helft van het totale grondgebied van de gemeente. De opsomming van beschermde soorten dient daarom met de nodige terughoudend te worden gezien. In elk geval komen in het plangebied diverse van de genoemde volgsoorten, waaronder de gierzwaluw, niet voor. In het rapport wordt ook verslag gedaan van een op 31 juli 2009 uitgevoerd veldbezoek. Daarbij zijn geen strikt beschermde vogelsoorten aangetroffen. Wel wordt gesignaleerd dat de aanwezige bomenrijen mogelijk kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Vleermuizen kunnen aanwezig zijn achter de betimmeringen van de gebouwen van de atletiekaccommodatie. Voor de sloop van deze gebouwen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd en daarbij zijn geen vleermuizen aangetroffen.

De aanbevelingen van het rapport van 8 juni 2012 van Cobra Adviseurs, onder meer om het rooien van bomen uit te voeren in de periode van 1 december tot 15 maart, zullen bij de realisering van het plan worden opgevolgd.

In samenhang met bezwaren, die zijn ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor het rooien van 53 bomen aan de zuidoostrand van het plangebied, nabij de Koepelweg, is op 16 oktober 2012 nogmaals een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bewoonde nesten of jaar rond beschermde nesten van vogels of eekhoorns en spechtgaten in de te rooien bomen en beplantingen. Deze zijn evenwel niet aangetroffen. De bevindingen zijn vervat in het rapport "Nader onderzoek nesten De Koepel Vught" van Cobra Adviseurs.

Met deze onderzoeken bestaat voldoende inzicht in de binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

De zienswijze is ongegegrond.

- 2.9.2 Het voorliggende plan is voor het oostelijk deel volstrekt in strijd met de eerder onderkende waarden. De omschrijving bij het plan vermeldt dat zoveel mogelijk

groenstructuur behouden blijft maar het gaat slechts om enkele monumentale bomen. De overige monumentale bomen, het overige bos en de houtwallen, inclusief het structurele groen zijn volledig verdwijnen. Het kan niet zo zijn dat binnen vijf jaar een plan ontwikkeld wordt dat voor dit deel van het plangebied zoveel onomkeerbare landschappelijke schade veroorzaakt.

Ook het in de Nota Groen van juli 2009 aangegeven beeldbepalend groen van ruimtelijk belang en de bebossing worden onvoldoende gerespecteerd.

In 2003 is het Groenbeleidsplan vastgesteld dat een juridische status heeft.

Het landschappelijk effect van nieuwe jonge aanplant kan onmogelijk het grote landschappelijke verlies van het kappen van 53 monumentale, robuuste en beeldbepalende bomen compenseren

Beoordeling gemeente:

In paragraaf 5.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de waardevolle groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden. Uit het kaartfragment, ontleend aan het verkavelingsplan, dat dateert van augustus 2011 en de basis vormt van het bestemmingsplan, blijkt dat het merendeel van de bestaande gebiedswaarden, die worden gevormd door de oorspronkelijke verkaveling en laanbeplanting niet worden aangetast. Dat geldt in het bijzonder voor de restanten van de historische landschappelijke structuur waarvan de bomen een monumentale waarde c.q. behoudenswaardige status hebben en zijn gelegen in het noord-oostelijk en centrale deel van het plangebied: deze gaan niet verloren.

Ook het meest kenmerkende element in het gebied, te weten De Koepel blijft in alle luister behouden blijft. De agrarische relictten en de gesignaleerde verschillen in maaiveldhoogten in het oostelijk deel van het plangebied worden niet aangetast.

In het zuid-oostelijk deel van het plan gebied is wel sprake van de aantasting van de bestaande groenstructuur. In de Nota Groen, door de gemeenteraad als beleidskader vastgesteld op 2 juli 2009, is deze groenstructuur aangeduid als "bebossing". De nota bevat een afwegingskader voor de inpassing, handhaving en verwijdering van als zodanig gekwalificeerd groen. Bij de verdere planuitwerking bleek het om planeconomische redenen niet mogelijk alle bomen van deze groenstructuur te behouden. De te kappen bomen hebben evenwel geen aanwijzing tot monumentale status. Onderkend wordt dat de nieuwe aanplant elders in het plangebied het landschappelijk verlies van deze volgroeide bomen niet volledig kan compenseren. Op termijn zal dat we het geval zijn indien de nieuwe aanplant tot volle wasdom komt.

Het uit 2003 daterende Groenbeleidsplan geldt niet langer als beleidskader. Met de vaststelling van de Nota Groen zijn de beleids- en juridische status van het Groenbeleidsplan vervallen.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.9.3 De aantasting van het oostelijk deel van het plangebied kan worden voorkomen met een alternatief plan. Een plan met een bijzonder woonklimaat en een betere balans tussen uitgeefbaar bouwterrein en de kwaliteiten van het gebied.

In het raadsvoorstel van februari 2011 is sprake van 20 tot 30 vrije kavels en dus niet van 31 met een omvang zoals aangegeven in het ontwerpplan.

Er is een globaal uitgewerkt alternatief beschikbaar met eveneens een gunstige meeropbrengst. Het college weigert echter daarvan voldoende kennis te nemen.

De vraag of persé 25.000 m² bouwgrond moet worden uitgegeven om voldoende meeropbrengst te realiseren is afhankelijk van de verhouding tussen kosten en opbrengsten. Ook een plan met minder kosten voor infrastructuur en beplanting kan

dezelfde meeropbrengst opleveren en kwalitatief voldoen.

Beoordeling gemeente:

Tijdens de inspraakperiode over het voorontwerpbestemmingsplan noch tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan is aan het gemeentebestuur een alternatief plan voorgelegd. Een alternatief plan is door de Stichting De Groene Koepel en de Stichting Natuur- en Milieugroep Vught eerst gepresenteerd na afloop van de op 28 oktober 2012 voor raadsleden en belangstellenden georganiseerde wandeling door het gebied.

Het raadsvoorstel van 17 februari 2011 bevat geen bovengrenzen voor wat betreft de oppervlakte uitgeefbaar terrein en het aantal kavels. Onder "4. Het advies" valt te lezen te lezen dat een nieuwe ontwikkeling in *elk* geval uitgaat van 20 tot 30 vrije bouwkavels en een uitgeefbaar terrein van *tenminste* 25.000 m².

Hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerpplan bevat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daaruit blijkt dat onder meer dat:

- de kosten bouw- en woonrijpmaken slechts 16,5% vormen van de totale plankosten, zodat de daarin met een alternatief plan te behalen besparingen van ondergeschikte betekenis zijn;
- een oppervlakte van circa 31.000 m² uitgeefbaar terrein noodzakelijk is om te komen tot een nog aanvaardbare kostprijs van € 485,00 per m² exclusief omzetbelasting
- de kosten van grondverweving, slopen/verwijderen bestaande voorzieningen en planontwikkeling (tezamen € 10.345.000,00) niet en het renteverlies (€ 1.065.000,00) nauwelijks in omvang afnemen bij een alternatief plan en deze een aanzienlijke invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs per m² uitgeefbaar bouwterrein.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.9.4 In het raadsvoorstel is aangegeven dat draagvlak bij de omwonenden onontbeerlijk is. Los van het formele traject worden direct betrokkenen bij de planvorming uitgenodigd om mee te denken over de inrichting van het plan.

Het plan mag niet concurreren met andere gemeentelijke ontwikkelingen.

Aan geen van de voorwaarden is voldaan. Omwonenden zijn niet uitgenodigd en dat is gezien de weerstand tegen het plan zeer ernstig. Er zijn inmiddels meer dan 100 bezwaarden tegen het kappen van de monumentale bomen. Ook Stichting Het Groene Hart, Stichting De Groene Koepel, Natuur en Milieu Vught en het Vughts Landschap zijn tegen.

Beoordeling gemeente:

Het verkavelingsplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is op 19 oktober 2011 gepresenteerd. Voor deze informatie-avond zijn omwonenden, de leden van de oorspronkelijke klankbordgroep en maatschappelijke organisaties uitgenodigd. Het verkavelingsvoorstel is positief ontvangen. Iedereen heeft met het geven van een inspraakreactie zijn mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door vier omwonenden gebruik gemaakt. Het aantal zienswijzen dat door omwonenden over het ontwerpbestemmingsplan is ingediend leidt niet tot de conclusie dat er onvoldoende draagvlak bestaat voor het nu voorliggende plan zou bestaan.

Het gegeven dat circa 100 inwoners zijn overgegaan tot het ondertekenen van een adhesiebetuiging voor het bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning is

in het kader van de bestemmingsplan procedure niet relevant.

Het standpunt van de gemeente over de door Stichting Het Groene Hart, Stichting De Groene Koepel en de Stichting Vughts Landschap ingediende zienswijzen is in deze nota verwoord.

De zienswijze is ongegrond.

2.10 Zienswijze EEE

- 2.10.1 De bezwaren richten zich hoofdzakelijk tegen de verkaveling c.q. bebouwing van het oostelijk deel van het plangebied en de toekomstige verkaveling c.q. bebouwing van fase 2. Naar de mening van betrokkenen is een betere verkaveling van circa 25 kavels, variërend van 600 tot 1.000 m², te realiseren in het westelijk van het plangebied, de voormalige atletiekaccommodatie van Prins Hendrik. Hierdoor kan met minder infrastructuur worden volstaan en dat hoeft geen financieel nadeel op te leveren voor de gemeente, een van de belangrijkste redenen om het oostelijk deel te verkavelen.

Beoordeling gemeente:

Uit het raadsbesluit van 24 maart 2011 noch het daaraan ten grondslag liggende raadsvoorstel volgt dat het nieuwe voor De Koepel te ontwikkelen plan zich dient te beperken tot de vrijkomende atletiekaccommodatie van Prins Hendrik.

Het nu voorliggende bestemmingsplan beantwoordt aan twee belangrijke, in het raadsbesluit van 24 maart 2011 begrepen opdrachten, te weten:

- a. nieuwe uitgangspunten en een nieuw plan ontwikkelen uitgaande van 20 tot 30 vrije kavels en
- b. het nieuwe plan verder te optimaliseren om een hogere grondopbrengst te realiseren

Hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerpplan bevat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daaruit blijkt dat onder meer dat:

- de kosten bouw- en woonrijpmaken slechts 16,5% vormen van de totale plankosten, zodat de daarin met een alternatief plan te behalen besparingen van ondergeschikte betekenis zijn;
- een oppervlakte van circa 31.000 m² uitgeefbaar terrein noodzakelijk is om te komen tot een nog aanvaardbare kostprijs van € 485,00 per m² exclusief omzetbelasting
- de kosten van grondverweving, slopen/verwijderen bestaande voorzieningen en planontwikkeling (tezamen € 10.345.000,00) *niet* en het renteverlies (€ 1.065.000,00) *naauwelijks* in omvang afnemen bij een alternatief plan en deze een aanzienlijke invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs per m² uitgeefbaar bouwterrein.

De zienswijze is ongegegrond.

- 2.10.2 Al eerder heeft het gemeentebestuur de waarde van een groot gedeelte van het oostelijk gebied onderkend. Volgens het huidige bestemmingsplan "Loonsebaan Oost 1976" heeft dit gebied de bestemming "Bosgebied" en de volgens de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd om als bos in stand te worden gehouden, voor behoud en of herstel van de daar voorkomende gewassen en houtopstanden alsmede voor extensieve dagrecreatie. De als zodanig aangewezen gronden mogen niet worden bebouwd.

Beoordeling gemeente:

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al menigmaal heeft uitgesproken kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Dat volgt ook uit de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening verplichting voor de gemeenteraad om binnen een periode van tien jaar de bestemming van gronden en de daarvoor geldende regels telkens opnieuw vast te stellen.

Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan de gemeenteraad aan gronden een andere bestemming geven indien daartoe een maatschappelijke noodzaak of behoefte bestaat.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.3 In de motivatie voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar een eerder plan uit 2000/2001, de Strategische Visie Vught Noord Lommerrijk, waar bebouwing was voorzien op de Koepel. Tegen dit plan zijn echter indertijd heel veel bezwaren binnengekomen en dat plan heeft verder geen vervolg gekregen. Waarom dit oude plan nu weer uit de kast wordt gehaald ontgaat de stichting. Enige tijd later heeft de gemeenteraad op 24 maart 2003 opgesteld, waarin rekening is gehouden met de waarde van het genoemde gebied. Aan het Groenbeleidsplan komt een juridische status toe.

Beoordeling gemeente:

Begin 2000 is het discussiestuk "Vught-Noord, lommerrijk – een strategische visie" verschenen. Na een uitvoerig inspraak- en overlegtraject heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 oktober 2002 vastgesteld de Nota van Conclusies voor het voorgestane beleid op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Vught-Noord. De conclusies uit raadsbeluit zijn geïmplementeerd in de in maart 2003 verschenen Strategische Visie "Vught-Noord: Lommerrijk". In deze visie worden vijf toekomstige ontwikkellocaties benoemd teneinde voldoende capaciteit te creëren om aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente te kunnen voldoen. De locatie Aert Heymlaan is inmiddels gerealiseerd, terwijl de locatie Frederik Hendrik Kazerne – nu bekend onder de naam Stadhouderspark- momenteel ontwikkeld wordt. Als locatie is ook aangewezen "Sportpark De Koepel" en omvat hetzelfde gebied gelegen tussen de Loonsebaan, Zonneweilaan, Koepelweg en John F. Kennedylaan. Volgens de Strategische Visie ontstaat met een herontwikkeling van het gebied, uitgezonderd de voorzieningen van tennisvereniging Wolfsbosch en Scouting Vught-Noord, ruimte voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op ruime kavels, die passen bij de directe omgeving.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan in de Strategische Visie neergelegde beleidskeuzes, zij het dat het plan nu slechts maximaal 31 woningen c.q. ruime kavels omvat.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2003 besloten in te stemmen met het groenbeleidsplan "Groen als leidend motief". Evenwel komt aan dit beleidsplan geen enkele –ook geen juridische- status meer toe nu dit is vervallen. De gemeenteraad heeft immers op 2 juli 2009 Nota Groen vastgesteld en deze geldt nu als beleidskader en bij de opstelling van het bestemmingsplan is met dat beleidskader rekening gehouden, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.4 Ook het later opgestelde en door de raad op 10 mei 2007 goedgekeurde Masterplan voor De Koepel, waarbij een klankbordgroep uitgebreid betrokken is geweest, voorziet hoofdzakelijk in bebouwing van het westelijk deel en zijn de natuurhistorische waarden onderkend en gerespecteerd door deze als structureel groen in het plan op te nemen. Aan de in de zienswijze omschreven en aan het Masterplan ontleende citaten voldoet het voorliggende plan niet en het is onbegrijpelijk dat dit plan nu genegeerd wordt.

Beoordeling gemeente:

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 mei 2007 onder meer besloten om in te stemmen met het Masterplan De Koepel als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van locatie De Koepel.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 evenwel besloten om voor het plan de Koepel een andere koers te varen en te opteren voor een andere ontwikkeling voor dat gebied. Het raadsbesluit bevat de bepaling dat daartoe de eerdere besluiten uit 2007 over het project De Koepel worden ingetrokken. Tot die eerdere besluiten behoort ook het raadsbesluit van 10 mei 2007 en dientengevolge geldt het Masterplan De Koepel niet langer als kwalitatief kader voor de uitwerking van de invulling van de locatie.

Voor die uitwerking gelden dan wel andere, van kracht zijnde beleidskaders en –plannen, zoals deze in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.5 Het huidige plan voldoet niet aan de door de raad gestelde opdracht, het verkavelen van het vrijkomende terrein van Prins Hendrik met circa 20 tot 30 verkoopbare kavels. Er is nimmer vastgesteld dat dit meer zou moeten zijn en dat in de toekomst de gehele Koepel bebouwd zou gaan worden, waarbij het overgrote deel van het aanwezige structurele groen zou verdwijnen.

Beoordeling gemeente:

Uit het raadsbesluit van 24 maart 2011 noch het daaraan ten grondslag liggende raadsvoorstel volgt dat het nieuwe voor De Koepel te ontwikkelen plan zich dient te beperken tot het vrijkomende terrein.

Het nu voorliggende bestemmingsplan beantwoordt wel aan twee andere elementaire en in dat raadsbesluit begrepen opdrachten, te weten:

- a. het ontwikkelen van nieuwe uitgangspunten en een nieuw plan voor 20 tot 30 vrije kavels en
- b. het nieuwe plan verder te optimaliseren om een hogere grondopbrengst te realiseren.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.6 Het huidige oostelijk deel kenmerkt zich door de bijzondere natuurhistorische waarde, met veel flora en fauna, juist door de combinatie van bosgebied met weide waarin onder andere vele soorten (beschermd) vogels hun leefgebied hebben. Bij het voorliggende plan wordt vermeld dat zoveel mogelijk groenstructuur behouden blijft maar bij bestudering van de stukken en tekeningen blijkt dit slechts te gaan om enkele zogenaamde behoudenswaardige en monumentale grote bomen, die gespaard worden. Dit geeft een volledig verkeerde voorstelling van zaken met betrekking tot wat waardevol structureel en landschappelijk historisch groen is. Meten met deze maatstaf zou praktisch al het groen doen verdwijnen uit Vught, zoals de Vughtse heide en de gehele groene en ecologische hoofdstructuur.

Beoordeling gemeente:

Uit de toelichting van het plan en de daarin voorkomende afbeeldingen komt op meer dan voldoende wijze tot uitdrukking dat de gehele flora van het noord-oostelijk deel van het plangebied waar de monumentale en behoudenswaardige bomen voorkomen onaangeroerd blijven. Dat geldt niet voor de bij de Nota Groen als “bebossing”

aangeduide 53 bomen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Wanneer dit voor de realisering van het plan, daaronder begrepen de bouw van een woning, nodig is dan worden deze gekapt. Evenwel zal dit verlies elders binnen het plangebied worden gecompenseerd, onder door de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen met bomen. De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.7 In het plan is een complete weg gecreëerd, vanaf de Zonneweilaan naar de John F. Kennedylaan evenwijdig aan de Koepelweg. Dit is niet alleen een onnodige zeer kostbare oplossing, maar zal grote invloed hebben op het karakter van het gebied door de bestrating, riolering, straatverlichting etc. Dat is een onwenselijke situatie waarmee een kostbaar stuk natuur en fauna totaal verloren gaat.

Beoordeling gemeente:

De stedenbouwkundige structuur en de wijze van verkavelen van het plangebied maken de aanleg van de nieuwe wegen noodzakelijk. Deze dienen immers ter ontsluiting en bereikbaarheid van de daaraan geprojecteerde bouw kavels. De profielbreedte van de wegen wordt afgestemd op het te verwachten aantal autobewegingen en zal derhalve beperkt van omvang zijn.

De zienswijze is ongegrond.

- 2.10.8 Veel omwonenden hebben bezwaren tegen de voorgestelde plannen, hetgeen te meer blijkt uit de overvloed aan bezwaren die zijn ingediend. Het plan is niet van zwaarwegend belang gezien het grote aantal veel braakliggende kavels in de gemeente, bijvoorbeeld het Stadhouderspark..

Beoordeling gemeente:

Van een overvloed aan bezwaren is niet gebleken; het aantal over het plan ingediende zienswijzen t door particulieren is beperkt.

Met onder meer de plannen Aert Heymlaan, Stadhouderspark, Centrum, Centrum-West, Zeeheldenbuurt, vormt het plan De Koepel een locatie waarbinnen de gemeente haar woningbouwtaakstelling tot 2020 zal realiseren. Met het plan De Koepel wordt beoogd te voorzien in de wel degelijk bestaande vraag naar ruime kavels voor zelfbouw in het duurder segment van de woningmarkt. Binnen de andere plannen is c.q. wordt aanbod in andere segmenten, zoals huurwoningen en betaalbare koopwoningen, gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond.

3. Wijzigingen

Ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp worden bij vaststelling de navolgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

Regels:

A. De desbetreffende onderdelen van de regels komen te luiden als volgt:

1. Artikel 5.1 sub c:

ondergeschikte boreca ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m²

2. Artikel 5.2.3:

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, zulks met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;*
- b. De hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;*
- c. De hoogte van ballenvangers en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12 meter;*
- d. De hoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.*

B. De volgende artikel worden vernummerd:

1. Artikel 13 – Overgangsrecht wordt vernummerd tot "*Artikel 14 – Overgangsrecht*".
2. Artikel 14 – Slotregel wordt vernummerd tot "*Artikel 15 – Slotregel*".

C. Aan de regels wordt toegevoegd de volgende bepaling:

Artikel 13 – Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken te wijzigen mits:

- a. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind;*
- b. de grenzen daarbij met niet meer dan 15 meter worden verschoven en*
- c. daarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - de verkeersveiligheid;*
 - de milieusituatie en*
 - de sociale en externe veiligheid*