Vught

RUIMTE

BESTEMMINGSPLAN VUGHT CENTRUM DEELPLAN OOST

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. M. van der Elst
Datum	14 december 2006
Status	vastgesteld door de Raad

bureau van ekert bv
stedenbouwkundigen

toelichting
en
voorschriften

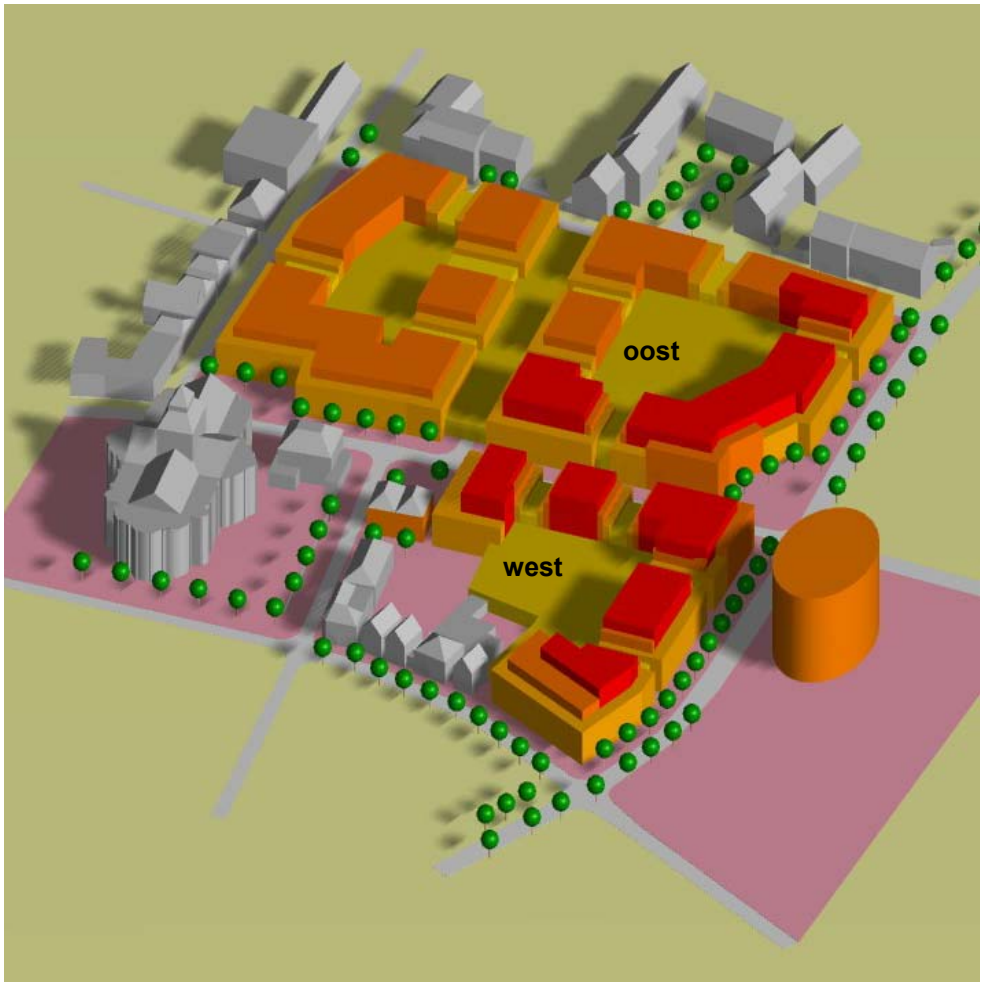
bijlage:
plankaart

status:
vastgesteld
door de Raad

Bakel,
14 december 2006

Vgh 00o

Samenvatting



1

Het vrijkomen van de locatie van het oue gemeentekantoor en de noodzaak tot en kwaliteitsimpuls om het centrum van Vught aan te passen aan de eisen van deze tijd, vormen de aanleiding voor de herontwikkeling van het centrum. Als gevolg van de gemeentelijke eigendomssituatie en ter bevordering van de voortgang en uitvoerbaarheid is de centrumontwikkeling gesplitst in twee delen, te weten deelplan West (de locatie van het oude gemeentekantoor) en deelplan Oost (de Marktveldpassage). Dit bestemmingsplan richt zich op deelplan Oost.

Aan de basis van het bestemmingsplan voor deelplan Oost ligt het Geactualiseerde Masterplan, gericht op het gehele centrum van Vught. Als uitwerking van dit Masterplan is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie geeft een integraal beeld van de

1 impressie stedenbouwkundige opzet het betreft geen architectonische invulling

ontwikkeling van deelplan Oost en West. Kernbegrippen in de ontwikkelingsvisie zijn aansluiten bij de schaal van Vught door middel van kleinschaligheid, beslotenheid en differentiatie. Met deze karakteristieken wordt het voor Vught kenmerkende straatbeeld behouden na herontwikkeling. Daarnaast wordt aangestuurd op functiemenging ter verlevendiging van het centrum. Het combineren van wonen, winkels, horeca en zakelijke dienstverlening zorgen voor een groei aan activiteiten in het centrum. De Marktveldpassage vormt de kern van het huidige winkelgebied. Door de herontwikkeling van deelplan Oost kan de huidige achterkant van de Marktveldpassage omgevormd worden tot een uitnodigend winkelgebied. Verder wordt in de ontwikkelingsvisie voor zover mogelijk ingezet op ondergronds parkeren of parkeren op het binnengebied, waardoor auto's niet het straatbeeld domineren.

In de ontwikkelingsvisie is de Raadhuisstraat bestemd tot een winkelstraat die de entree van het centrum vormt waarbij appartementen op de verdiepingen gerealiseerd worden. Het beperkt toevoegen van horeca met terrassen moet de verlevendiging van de Raadhuisstraat versterken. Aan de Dokter Hillenlaan, de Ploegveldstraat en het Marktveld worden appartementen gerealiseerd die een rand om het winkelgebied vormen. Hierdoor ontstaat ruimte voor grootschalige functies zonder aantasting van het kenmerkende straatbeeld. Het gebied gelegen binnen de omzoming kan gebruikt worden voor parkeren op maaiveld of voor extra uitbreiding van het winkelaanbod.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat het kaderstellend is en niet beperkend. Alleen randvoorwaarden die cruciaal voor de centrumontwikkeling zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt het geen bolwerk van regels en wordt de ruimte geboden om de ontwikkeling op die wijze in te vullen zodat het programma maatschappelijk en economisch haalbaarheid is. Door het kaderstellende karakter wordt het ook eenvoudiger om toe te zien op de handhaving van het bestemmingsplan. Het bestem-

mingsplan wordt verder gezien als “een” middel om de ontwikkeling te sturen en niet “het” middel.
Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan het onderzoeken van de gemeentelijke beleidskaders die van invloed zijn op uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de deelplannen, zoals het woningprogramma en het milieu. Hierbij is extra aandacht uitgegaan naar de detailhandel en de parkeerbalans. Deze elementen zijn door de gemeente als prioriteit aangemerkt en zijn bepalend voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling, zowel financieel als ruimtelijk. Uit de detailhandelsnota is gebleken dat de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelaanbod in het centrum ruimte bieden voor het formuleren van een financieel haalbaar programma. Uit de studie naar de parkeerbalans is geconcludeerd dat de toename in de parkeervraag door het toevoegen van functies zonder overlast opgelost kan worden binnen de grenzen van het centrumgebied. Hierbij moet voldaan worden aan de normen zoals gesteld in de parkeernota.

Verder is aansluiting gezocht bij beleidsdoelstellingen vanuit de landelijke overheid en de provincie Noord-Brabant. Voor de onderbouwing van het woningbouwprogramma is aansluiting gezocht bij de visie voor Waalboss. Ontwikkeling van gebieden die kunnen worden aangemerkt als inbreidingslocaties komt zowel uit provinciaal als rijksbeleid naar voren. De ontwikkeling van deelplan Oost sluit hier op aan.

Inhoud

01	**Inleiding**	
01.01	Aanleiding en doel van een nieuw bestemmingsplan	1
01.02	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
01.03	Vigerende bestemmingsplannen	4
01.04	Juridische planvorm	5
02	**Ontwikkelingsvisie**	
02.01	De fysieke situatie: sloop voor nieuwbouw	6
02.02	Gemeentelijk structuurplan	10
02.03	Geactualiseerd Masterplan centrum Vught	10
02.04	Stedenbouwkundige visie	14
02.05	Beeldkwaliteit	20
02.06	Globaal programma deelplan Oost	22
03	**Toetsing ontwikkelingsvisie aan beleidskaders**	
03.01	Beleidskader Rijk	25
03.01.01	Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling	25
03.01.02	Nota Mobiliteit	27
03.01.03	Nota Belvedère	28
03.01.04	Nota Mensen, Wensen, Wonen	29
03.01.05	Vogel- en habitatrichtlijn	30
03.02	Beleidskader provincie	30
03.02.01	Streekplan Noord-Brabant 2002	30
03.02.02	Streekplanuitwerking Waalboss	32
03.03	Beleidskader gemeente	34
03.03.01	Woonvisie	34
03.03.02	Detailhandel	40
03.03.03	Horecabeleid	45
03.03.04	Parkeren	46
03.03.05	Welstand middels gebieds- en omgevingscriteria	49

04 Sectorale aspecten

04.01 Waterhuishouding 52
04.02 Geluidhinder 55
04.03 Luchtkwaliteit en externe veiligheid 57
04.04 Hinder als gevolg van bedrijvigheid 59
04.05 Bodemonderzoek 62
04.06 Archeologie c.q. Verdrag van Malta 62
04.07 Overige zones 63

05 Vertaling ontwikkelingsvisie naar voorschriften

05.01 Vertaling naar bestemmingen 64
05.02 Vertaling naar bouwmogelijkheden 65
05.03 Handhaving 65

06 Toelichting op de voorschriften en de plankaart

06.01 Algemeen 66
06.02 Indeling van het artikel 66
06.03 De kleur op de plankaart, het belangrijkste 67
06.04 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag 67
06.05 Bijlagen bij de voorschriften 68

07 Uitvoerbaarheid

07.01 De economische uitvoerbaarheid 69
07.02 De maatschappelijke uitvoerbaarheid 71
07.03 De te volgen procedure 72

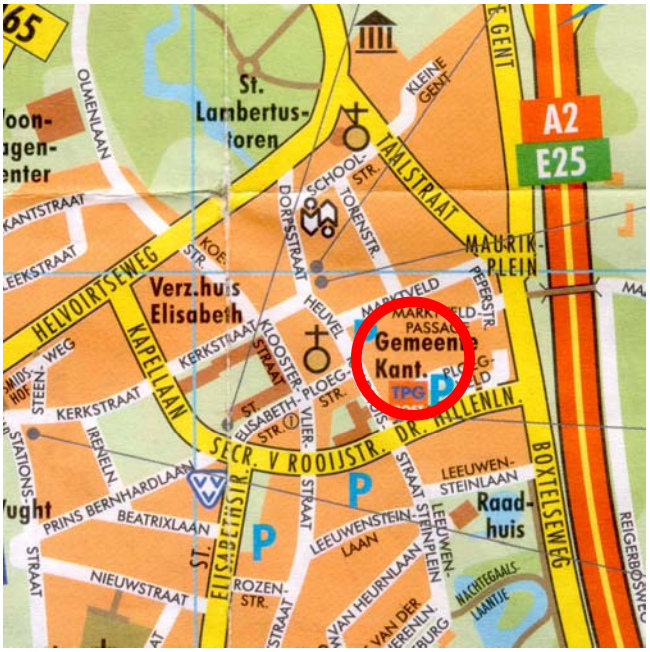
Bijlage 1 bij de toelichting Parkeerbalans op basis van fictief programma 161

Bijlage 2 bij de toelichting Handreiking waterschap 164

Voorschriften

Zie inhoud van de voorschriften

1



Straatnamen Vught centrum deelplan oost.

Dokter Hillenlaan

Heuvel

Marktveld

Marktveldpassage

Ploegveld

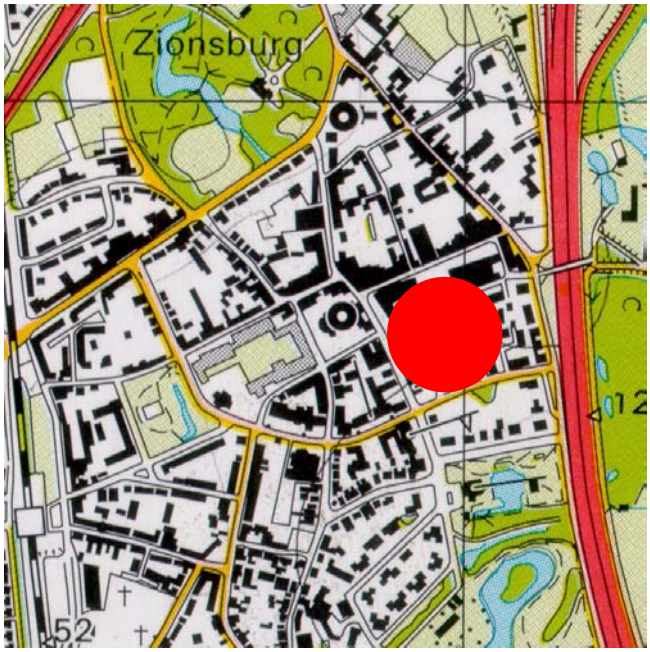
Raadhuisstraat

1 straatnamenkaart

Vught centrum

Deelplan west

01 Inleiding



1

2

3

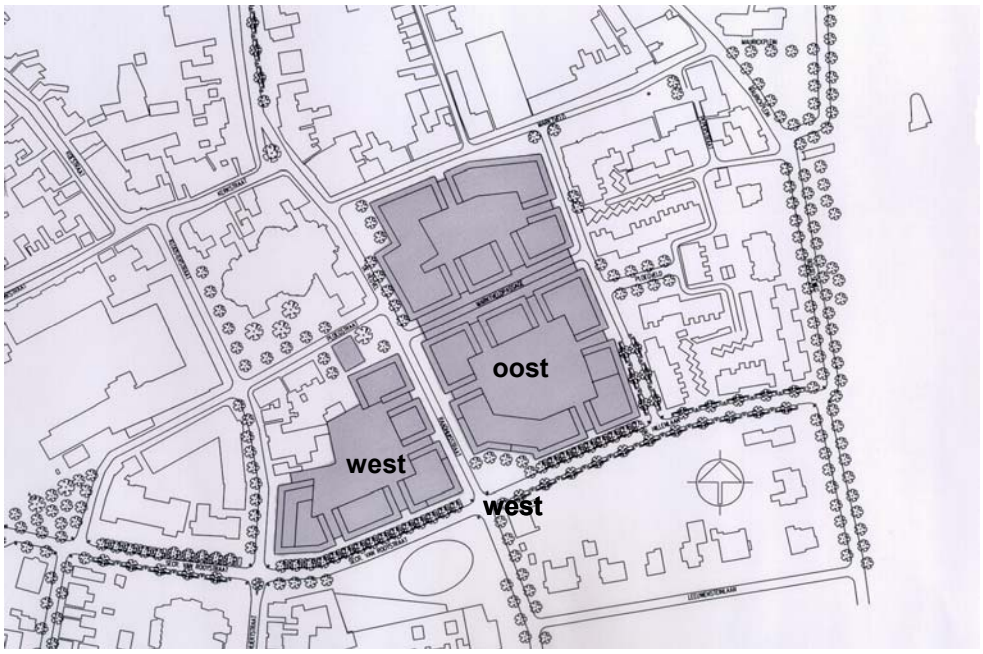
In dit inleidende hoofdstuk is aangegeven wat de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan is. Verder is beschreven welke bestemmingsplannen momenteel van kracht zijn, wat de begrenzing van het plangebied is en om welke type bestemmingsplan het hier nu gaat.

01.01 Aanleiding en doel van een nieuw bestemmingsplan

Twee ontwikkelingen vormen de aanleiding tot het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan voor het gehele centrumgebied van de gemeente Vught. In de eerste plaats heeft de gemeente geconstateerd dat het centrum van Vught toe is aan een kwaliteitsimpuls. Zowel de Marktveldpassage met het bijliggende parkeerterrein als het gebied omsloten door de Raadhuisstraat en de Secretaris van Rooijstraat voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen die tegenwoordig gesteld worden aan een het centrum van een plaats zoals Vught. Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen om een nieuw gemeentekantoor te realiseren op de locatie van het voormalige politiebureau. Het huidige gemeentekantoor komt hiermee vrij.

1 topografische ondergrond
2 Marktveldpassage
3 voormalig gemeentekantoor

1



De gemeente beoogt met de herontwikkeling een aantrekkelijk, levendig en goed functionerend centrum te creëren. Verder biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om het woningaanbod van de gemeente Vught te vergroten en het parkeren in het centrum wordt ondergronds mogelijk gemaakt.

01.02 Ligging en begrenzing van het plangebied

Er is gekozen het centrumplan in twee delen op te knippen, te weten deelplan Oost en deelplan West. Aanleiding hiervoor zijn de verschillende eigendomsituaties van de twee gebieden en de complexiteit van de centrumontwikkeling. Voor het behalen van een maximaal resultaat is het echter niet mogelijk om de twee deelplannen los van elkaar te zien

1 begrenzing deelplanen

Dit bestemmingsplan is gericht op de herontwikkeling van de locatie rondom de Marktveldpassage verder te noemen deelplan Oost. Het bestemmingsplan biedt voor de komende 10 jaar een ruimtelijke ordeningskader voor het beheer en de ontwikkeling van dit deel van het centrum. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied gerealiseerd wordt.

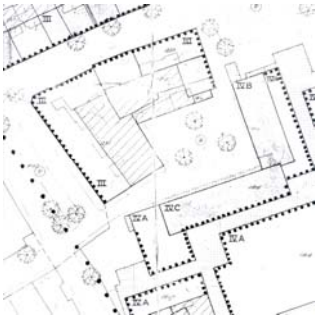
Het is een bestemmingsplan dat ruimte biedt voor ontwikkeling binnen vooraf bepaalde kaders, zonder dat de gemeente dwingend optreedt in de exacte invulling.

De centrumontwikkeling betreft de entree naar het winkelgebied van Vught. Voorzieningen, ontsluiting, groen en cultuurhistorie zijn in ruime mate aanwezig. De omvang van het ontwikkelingsgebied is gekozen op grond van samenhangende problematiek en ruimtelijke herkenbaarheid.

Het individuele succes van de ontwikkeling van deelplan West en Oost kent deels een onderlinge afhankelijkheid. Het streven bij het ontwikkelen van de deelplannen is om samenhang te creëren, waardoor de gebieden elkaar versterken. Echter de deelplannen kunnen ook afzonderlijk van elkaar ontwikkeld worden.

Deelplan Oost wordt omsloten door de Dokter Hillenlaan, het Ploegveld, het Marktveld, de Heuvel en de Raadhuisstraat. Voor het bestemmingsplan is het hart van de bestaande weg de plangrens.

1 Dokter Hillenlaan
tevens plangrens
2 Ploegveld
tevens plangrens
3 Marktveld
tevens plangrens
4 Heuvel
tevens plangrens



1 **Marktveld 1973**

2 **nieuw bestemmingsplan Vught centrum, deelplan oost**

De huidige functies, thans op dit deelplan gevestigd, zullen zoveel mogelijk ingepast worden in het nieuwe centrum. De oude bebouwing zal worden gesloopt. De ruimte die hierdoor vrij komt wordt ingevuld met bestaande functies en nieuwe centrumfuncties, zoals wonen, detailhandel en horeca.

01.03 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Vught centrum deelplan Oost is het bestemmingsplannen Marktveld 1973, 1975. van kracht.

01.04 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsbestemmingsplan waarin de toekomstige ontwikkelingen voor het centrum van Vught geregeld wordt. De keuze voor het ontwikkelingskarakter uit zich zowel op de plankaart als in de voorschriften waarin de nodige flexibiliteit met betrekking tot het gebruik en de bouwvoorschriften in acht is genomen. Op deze manier worden de beoogde ontwikkelingen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de directe omgeving daarbij vooraf is meegewogen.

De gemeente heeft hiervoor de kaders aangegeven, waarbinnen initiatiefnemers de ruimte krijgen om te opereren bij de nadere invulling/uitwerking van het plangebied. De gemeente zal hierbij een duidelijke partij zijn om de gewenste en beoogde beeldkwaliteit te bewaken.

1

2

3

1 sfeerbeeld Masterplan
2 gemeentelijk structuurplam
3 Masterplan Centrum anno 2003

Het geactualiseerde Masterplan vormt de basis voor de ontwikkelingen in het centrum van Vught en voor dit bestemmingsplan. Aansluitend op het geactualiseerde Masterplan is een stedenbouwkundige visie voor het centrum van Vught opgesteld. Deze visie biedt een nadere uitwerking voor de locatie van het huidige gemeentekantoor en het gebied rondom de Marktveldpassage.

In de komende paragrafen zijn achtereenvolgens de uitgangssituatie, de ontwikkelingsvisie vanuit beleidskaders en een globaal programma voor het centrum van Vught weergegeven.

02.01 De fysieke situatie: sloop voor nieuwbouw

Bestaande stedenbouwkundige structuur

De structuur van de gemeente Vught wordt gekenmerkt door een aantal structuurbepalende elementen als de verkeerswegen N65, de A2 en de spoorlijnen van ‘s-Hertogenbosch naar Eindhoven en naar Tilburg. Als gevolg van deze “harde” scheidingen valt de gemeente uiteen in zes delen.

1

Belangrijk bij de verdere ontwikkeling van het centrumgebied is dat de samenhang met de rest van de gemeente duidelijk waarneembaar aanwezig moet zijn. Historische lijnen kunnen zich onderscheiden als structuurbepalers. In het geheugen van het gebied liggen duidelijke aanknopingpunten zoals de Helvoirtseweg, de Esschestraat, de Elisabethstraat in combinatie met de Vlasmeersestraat en de Taalstraat. Hierdoor ontstaat er een lobbenstructuur rondom het centrumgebied waarbij de Esschestraat als langzaamverkeerroute, in de vorm van een groene aorta moet aansluiten op een groene ring om het centrum.

1 luchtfoto plangebied

Het centrumgebied kenmerkt zich door een urbane structuur van gesloten bouwblokken van perceelsgewijs ontwikkelde bebouwing. In het centrum staan twee gebouwen, de Marktveldpassage en het huidige gemeentekantoor die qua schaal niet in het centrum passen. De Marktveldpassage heeft zowel aan de zuid- als de oostzijde lelijke “dode achterkanten”. Vught en het centrum specifiek hebben een goede groenstructuur die echter nog versterkt kan worden. Het centrum van Vught kent een aantal kenmerkende verblijfsruimten zoals het Marktveld en de Heuvel, en een aantal karakteristieke panden zoals de Petruskerk, de Lambertuskerk, pand Bleijenburg en de voormalige pastorie. Het raadhuis, de Petruskerk en de Lambertuskerk fungeren als landmarks van Vught.

Daarbij wordt aangestuurd op functievermenging ter verlevendiging van het centrum van Vught. Het combineren van wonen, winkels, horeca, zakelijke dienstverlening en kantoren zorgen voor een groei aan activiteiten en dus ook een verlevendiging van het centrum.

1 **Marktveldpassage**
2 **postkantoor**
3 **parkeren Ploegveld**

Bestaande functies

Het huidige centrum van Vught wordt gekenmerkt door een menging van functies. Naast verschillende typen woningen biedt het centrum ook ruimte aan winkels, horeca en kantoren. De activiteiten in het centrum zijn echter vooral gericht op de dag. De gebouwen in het centrum hebben na sluitingstijd van de winkels geen sterke uitstraling. Door deze twee factoren geeft het centrum in de avonduren een verlaten indruk.

1

2

3

In deelplan Oost staat op dit moment de Marktveldpassage, een overdekt winkelcentrum. Tevens is er een parkeervoorziening aan het Poelveld gelegen. Aan de Raadhuisstraat is het postkantoor gesitueerd. Op de hoek Heuvel/Marktveld zijn een aantal winkelvoorzieningen gevestigd. Deze hoek wordt gekenmerkt door zijn grote differentiatie, historische uitstraling en verschillende eigendomsituaties.

4

Bestaande voorzieningenstructuur

De bestaande voorzieningen in het centrum van Vught zijn geconcentreerd aan de Dorpsstraat, Heuvel, Marktveld (inclusief passage), Raadhuisstraat en Ploegstraat. Naar dit centrum toe zijn er een tweetal aanloopgebieden, namelijk de Helvoirtseweg en de Sint Elisabethstraat.

In de wijk Molenstraat e.o. is een wijkwinkelcentrum gelegen aan het Moleneindplein. Verder zijn er verspreid in Vught nog een aantal winkelconcentraties.

Bestaande verkeersstructuur en parkeren

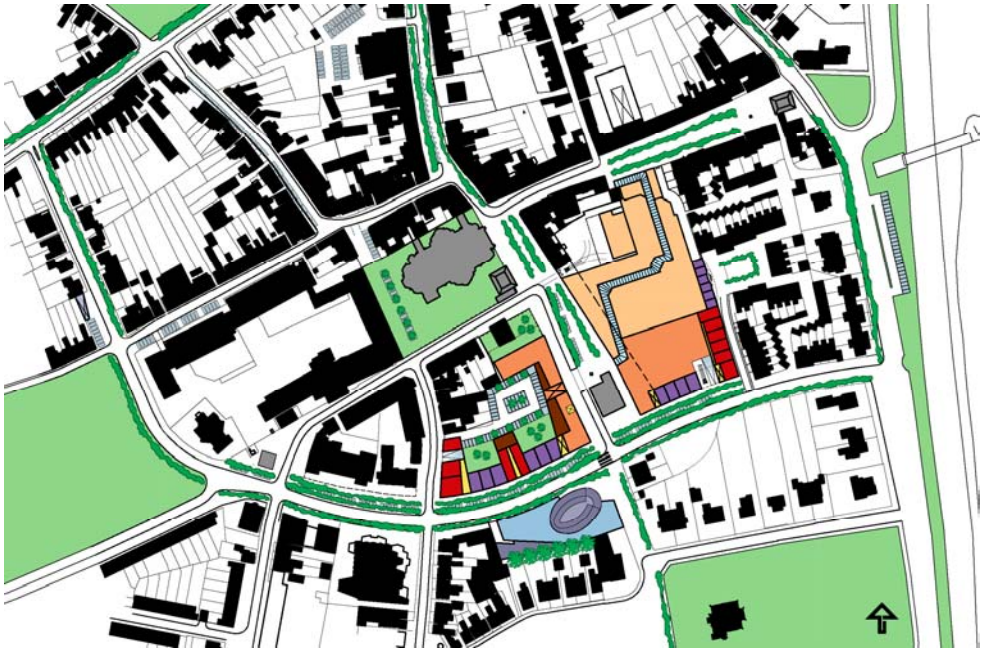
De voorzieningen in het centrum van Vught worden momenteel met name ontsloten vanuit de Secretaris van Rooijstraat en de Dr. Hillenlaan. Hier zijn ook de belangrijkste parkeervoorzieningen gelegen. Verder is parkeren mogelijk binnen het bestaande straatprofiel, op de rijbaan.

Bestaande groenstructuur

De bestaande groenstructuur/inrichting in het centrum van Vught zelf wordt met name gekenmerkt door kleinschalige groenvoorzieningen en laanbeplanting binnen de bestaande straatprofielen. Ten noorden en zuiden van het centrum zijn respectievelijk het landgoed Zionsburg en het park Reeburg gelegen.

1 winkelvoorzieningen hoek Heuvel/Marktveld
2 idem
3 Marktveld
4 laanbeplanting Raadhuisstraat

1



1 Masterplan

02.02 Gemeentelijk structuurplan

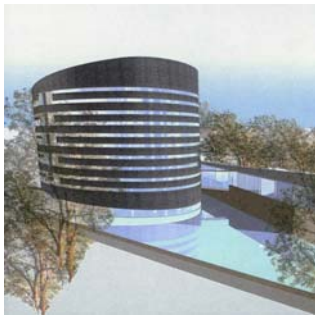
De gemeente heeft tot doel ruimtelijke plannen te ontwikkelen binnen een breder kader van visies en beleidsnota's. Een structuurplan is daarbij het meest geeigende kader. Het structuurplan van het centrumgebied is echter gedateerd. Daarom is er specifiek voor dit gebied een Masterplan opgesteld.

02.03 Geactualiseerd Masterplan centrum Vught

Het geactualiseerd Masterplan centrum Vught is vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2003 naar aanleiding van de keuze voor een andere locatie voor het nieuwe gemeentekantoor. Dit geactualiseerde Masterplan betreft de ruimtelijke functionele ontwikkeling van het centrum en dient als basis c.q. uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Op de locatie van het politiebureau wordt momenteel het nieuwe gemeentekantoor gebouwd. Het betreft een rank ovalen gebouw. Dit plan past in de stedenbouwkundige visie waarin aan de zijde van Secretaris van Rooijstraat losse objecten kunnen verrijzen. In deelplan oost kunnen in aansluiting op deelplan west blokken gebouwd worden met appartementen, winkels, dienstverlening, horeca en kleinschalige kantoorruimte.

De blokken worden opgedeeld in een aantal bouwmassa's. Hiermee krijgt het geheel de schaal die past bij Vught. De hoeken van de blokken worden geaccentueerd door hier hogere bebouwing toe te staan.



1

2

Deelprojecten Masterplan

In het geactualiseerde Masterplan zijn voor het gehele centrumgebied tien deelplan gedefinieerd met kernprojecten. De tien deelplannen vormen tezamen het "Geactualiseerde Masterplan Centrumontwikkelingen Vught":

1. herontwikkeling gebied West;
2. herontwikkeling gebied Oost;
3. renovatie stadstuin rond Petruskerk;
4. herinrichting Raadhuisstraat, Heuvel;
5. herinrichting Dr. Hillenlaan-Secr. Van Rooijstraat gedeelte Kapellaan;
6. herinrichting Marktveld;
7. herinrichting Ploegveldhofje e.o.: aansluiting van de Marktveldpassage aan de bestaande woningbouw;
8. herinrichting Centrum-Noord/Torenstraat/St. Lambertustoren;
9. aanleg parkeerplaatsen in het centrum;
10. diverse aanpassingen infrastructuur: Dorpstraat, Elisabethstraat, Ploegstraat, Kerkstraat, Maurickplein en Kloosterstraat.

Voor de gemeente ligt de prioriteit bij het ontwikkelen van de huidige locatie van het gemeentekantoor en het geven van een kwaliteitsimpuls aan het gebied rondom de Marktveldpassage. Herontwikkeling van de locatie van het huidige gemeentekantoor kan als katalysator werken voor de ontwikkeling van de rest van Vught. Hierdoor kan een deel van het centrum ineens aangepast worden aan de eisen van deze tijd. De herontwikkeling van deelplan Oost biedt mogelijkheden om andere deelplannen uit het geactualiseerde Masterplan uit te voeren. Zo heeft de herontwikkeling een positieve impact op de herontwikkeling van de Raadhuisstraat en de Secretaris van Rooijstraat.

1 sfeerbeeld nieuw gemeentekantoor

2 nieuw gemeentekantoor in aanbouw

Bovendien kent de woningontwikkeling vanuit regionale afspraken prioriteit. Hier wordt nader op ingegaan in het hoofdstuk “Toetsing ontwikkelingsvisie aan beleidskaders” (zie pagina 25 en verder).

Uitgangspunten geactualiseerde Masterplan oktober 2003

Het nieuwe centrum van Vught moet een levendige menging van woonfuncties, winkels, horeca, kantoren en zakelijke dienstverlening worden. Het concentreren van centrumfuncties is een belangrijke voorwaarde om het centrum als centrale ontmoetingsplaats te laten functioneren. De gemeente wil stimuleren dat er ter plaatse van de Raadhuisstraat winkels gerealiseerd worden.

Het belangrijkste winkelcircuit wordt daardoor gevormd door de Raadhuisstraat, het Marktveld en de overdekte route door de Marktveldpassage. De positionering van horeca op strategische plekken in het centrum verbetert die menging van functies en zorgt ervoor dat er altijd “leven” in het centrum is. De openbare verblijfsruimten vormen mooie plekken voor terrassen van de (reeds aanwezige) plaatselijke horeca.

Kenmerkend voor het centrum van Vught is verder de perceelsgewijze verkaveling, met een kleine korrelmaat voor woningen en winkels. Deze kleine korrelmaat is uitgangspunt bij de ontwikkeling van deelplan Oost. Terughoudendheid c.q. bescheidenheid in ontwerp, kleur- en materiaalgebruik is een vereiste om het huidige karakter van het centrum te behouden.

Vught is een groene gemeente. Dat groen is een belangrijk thema in het geactualiseerde Masterplan. De ringweg rond het centrum is in het geactualiseerde Masterplan met volwassen bomen lommerrijk groen gemaakt. Door de bomenrijen wordt het centrum doorsneden door een groene route die de diverse landmarks aan elkaar koppelt. Alle landmarks staan met hun voeten in een groene tuin. Het nieuwe gemeentekantoor vormt een nieuwe landmark in Vught.

Het gemeentekantoor wordt net als de andere landmarks in een natuurlijke omgeving geplaatst, in dit geval een grote vijverpartij.

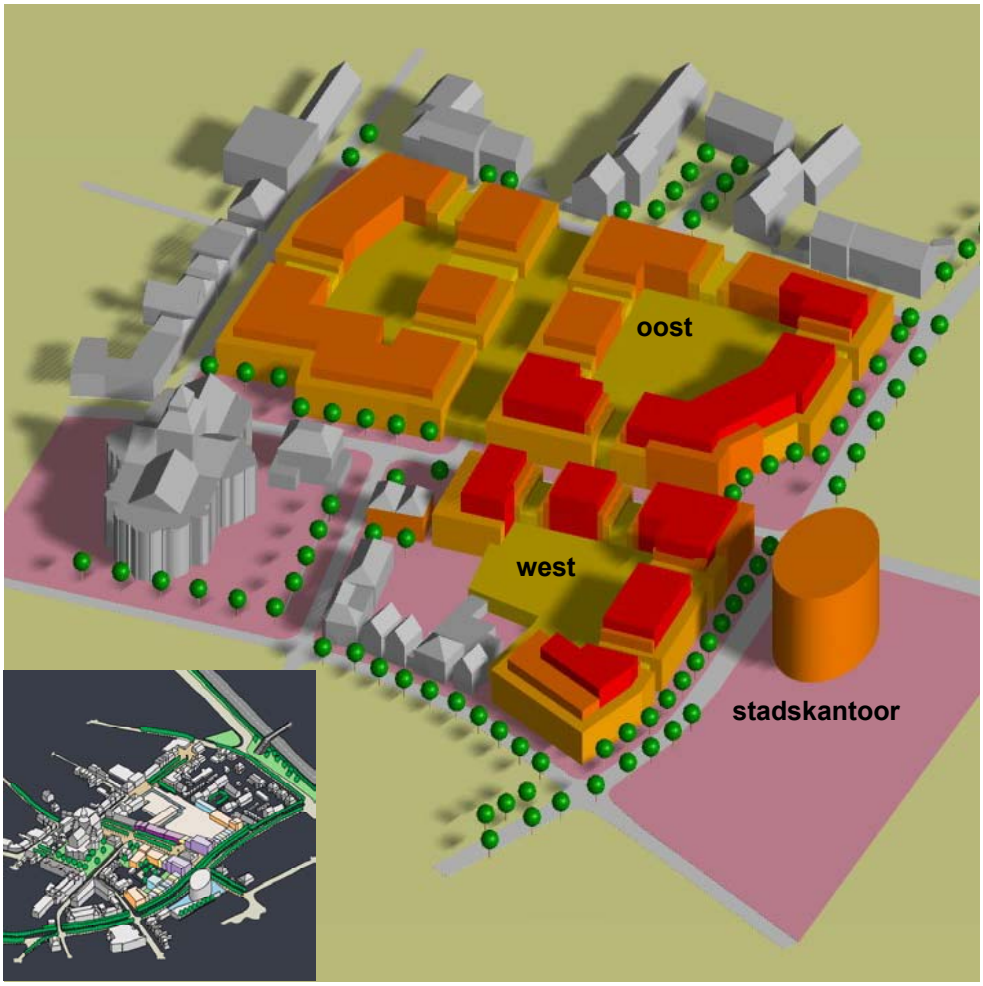
De belangrijkste ontsluiting van het centrum voor auto's geschiedt via de rondweg met een accent op de zuidelijke ring. In het centrum wordt middels een systeem van eenrichtingsverkeerswegen een autoluw klimaat gerealiseerd.

Het centrum moet een fietsvriendelijk karakter krijgen, waardoor mensen gestimuleerd worden om de fiets als vervoersmiddel naar het centrum te kiezen boven de auto. In het geactualiseerde Masterplan staan een aantal locaties aangegeven waar behoefte is aan een fietsenstalling. De hoofdroutes voor fietsers dienen overzichtelijk aangegeven te worden in de bestrating.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Vught kan zowel boven- als ondergronds gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen langs de Secretaris van Rooijstraat dienen een hoogwaardig karakter te hebben door ze in te richten tussen bomenrijen.

1 groen
2 rondweg
3 autoluw klimaat
4 fietsenstalling en routing
5 parkeren
6 openbaar vervoer

1



02.04 Stedenbouwkundige visie

1 impressie stedenbouwkundige opzet m.b.t. bouwvolumes en bouwhoogte
het betreft geen architectonische invulling

Stedenbouwkundige opzet

Als uitwerking van het Masterplan is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Stedenbouwkundige ingrepen moeten passen in de bestaande structuur en dienen een hoge mate van oorspronkelijkheid te bezitten waarbij de structurerende elementen een blijvende waarde vertegenwoordigen. Het zijn vooral de ingrepen in de historische omgeving welke om verantwoording vragen. In het centrum moet het stedenbouwkundig plan een zekere mate van beslotenheid bezitten zonder gevangen te zijn in zichzelf. Alle ingrepen moeten worden geplaatst in een historisch perspectief zoals het herstellen van de randen van de bouwblokken en de herinrichting van het openbaar gebied. Beiden hangen nauw met elkaar samen

1

2

3

4

De gebouwde omgeving binnen het centrum van Vught is gedifferentieerd en kenmerkt zich door een zekere mate van kleinschaligheid. Deze kenmerkende differentiatie moet voor de verdere invulling voorwaardelijk worden gesteld. Blinde gevelvakken dienen bij voorkeur zoveel mogelijk te worden beperkt in verband met de sociale veiligheid. Voor de winkels geldt dat reclame onderschikt dient te zijn aan de architectuur en de stedenbouw.

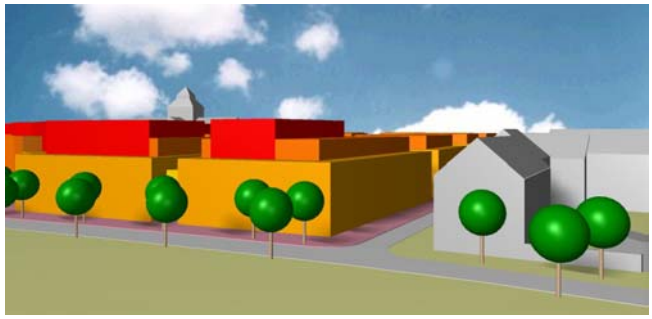
Kenmerkend voor het centrum is de hoge mate van stedelijkheid welke het gevolg is van strak aan de rooilijn geplaatste bebouwing en de hoge mate van geslotenheid. De bebouwingshoogte t.o.v. het dwarsprofiel is op diverse plaatsen beperkt. Op dit punt is een verhoging van de straatwand wenselijk met dien verstande dat enige mate van openheid aanwezig blijft. Om de massaliteit te doorbreken moet gezorgd worden voor zorgvuldig gesitueerde doorkijkjes met de daarbij behorende oriëntatiemogelijkheden.

Ter plaatse van de hoeken van de Raadhuisstraat wordt een accent gerealiseerd door hogere bebouwing. Hiermee wordt de ingang van het centrum benadrukt.

1 Dokter Hillenlaan
2 entree Raadhuisstraat
3 bestaande situatie 1
4 bestaande situatie 2

het betreffen impressies van de stedenbouwkundige opzet , het is geen architectonische invulling

2



3

4

Voor de bebouwing wordt nadrukkelijk uitgegaan van gestukadoorde gevels of gevels van baksteen in diverse roodschakeringen. Door voor de verschillende delen andere kleurnuances te gebruiken en de kleur van de voegen aan te passen wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste differentiatie. Een en ander is in een afzonderlijk beeldkwaliteitplan vastgelegd.

Stedenbouwkundige kwaliteit winkelstructuur

De structuur/routing in het winkelcentrum is niet optimaal. Dit wordt veroorzaakt door de enigszins zwakke invulling van de Raadhuisstraat en het Marktveld. Een winkelrondje buitenom de passage komt maar moeizaam van de grond. Door het nieuwe winkelaanbod op het Marktveld, de Raadhuisstraat en op het Ploegveld te situeren, kan de huidige routing worden gecompleteerd en kan er een tweede winkelrondje worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een ‘winkelachtje’. Daarnaast kan de routing worden versterkt door middel van investeringen in de openbare ruimte.

1 Raadhuisstraat ter hoogte van Marktveldpassage
2 hoek Dokter Hillenlaan/Poelveld
3 bestaande situatie 1
4 bestaande situatie 2
het betreffen impressies van de stedenbouwkundige opzet , het is geen architectonische invulling

Ook de winkelstraten verdienen een betere inrichting. In het Masterplan van VVKH worden hiervoor verschillende ingrepen voorgesteld. Bij de inrichting van het openbare gebied dient rekening te worden gehouden met de ‘zichtbaarheid’ van het winkelgebied. Op dit moment ontbreekt een duidelijke entree naar het winkelgebied.

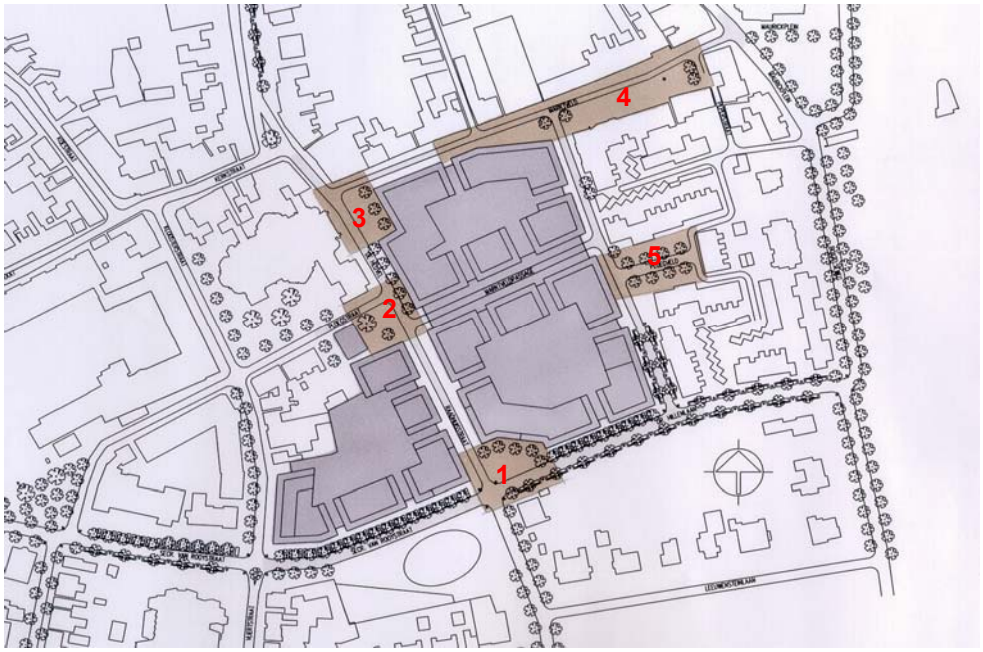
De bereikbaarheid van een winkelcentrum is van essentieel belang voor de aantrekkingskracht van het centrum en een voetgangersvriendelijk gebied maakt het recreatief winkelen mogelijk. Deze wensen kunnen worden verwezenlijkt door het winkelgebied als autoluw gebied in te richten (voetgangers voorrang, autotoegankelijk, kortparkeerplaatsen). Het centrum blijft hierdoor goed bereikbaar met de auto, maar het winkelend publiek wordt niet gehinderd door veel en hard rijdende auto’s. Hierbij dient mede als uitgangspunt dat er in ieder geval voldoende parkeervoorzieningen voor het winkelend publiek aanwezig zijn.

Openbare ruimten

In het projectgebied komen een aantal pleinvormige ruimtes voor. Elk van deze verblijfsruimtes moet een eigen kwaliteit ontwikkelen.

1. Plein hoek Raadhuisstraat-Secr.van Rooijstraat. Het plein ligt aan het begin van een hoogwaardig winkelgebied en is qua bezonning gunstig gelegen met een fraai uitzicht op het nieuwe gemeentehuis. Dit plein wordt de entree van het nieuwe winkelcentrum en vormt een antwoord op het gemeentekantoor aan de overzijde.
2. Plein hoek Raadhuisstraat-Ploegstraat. Dit plein ligt centraal in het voorzieningengebied en kan als rustpunt gelden voor het winkelend publiek. Aan dit plein bestaat de mogelijkheid om daghoreca te vestigen, bijvoorbeeld in het karakteristieke pand Bleijenburg.
3. Plein hoek Raadhuisstraat-Marktveld. Het betreft hier een plein waarvoor de kerk sterk beeldbepalend is. Samen met de overige bebouwing kan hier een aangenaam plein worden gecreëerd.

1



4. Plein Marktveld. Hier is feitelijke geen sprake van een duidelijk plein maar meer van een lineaire ruimte met een verbreed profiel. De gevestigde horeca maakt van de ruimte gebruik als terras en wordt als zodanig ook gewaardeerd. Voor een herinrichting zal zorgvuldig worden gekeken naar conflictueus gebruik en tegengestelde belangen van gebruikers.
5. Plein Ploegveld. Middels dit plein is het mogelijk om het woongebied meer bij het centrum te betrekken. Bij de herinrichting van het plein zal de gebruikswaarde voor de woonomgeving worden vergroot.

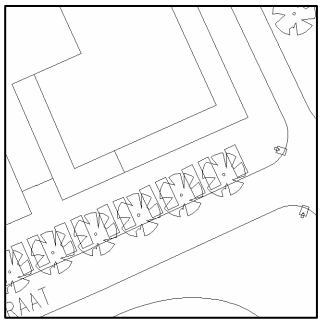
1 openbare ruimten
pleinen

Bijzonder voor de gemeente Vught is dat de belangrijkste “landmarks” in het centrum liggen. Het nieuwe gemeentekantoor wordt ook gerekend tot deze landmarks waardoor het totaal op vier komt. Ze zijn ten opzichte van elkaar op een relatief korte afstand gesitueerd en hebben alle een openbare functie. De route die de landmarks verbindt, bestaande uit Dorpsstraat, De Heuvel, Raadhuisstraat wordt in uitvoering geaccentueerd door gebruik te maken van bestratingmaterialen waarbij kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunt vormen. Deze uitgangspunten gelden evenzeer voor de Secr. Van Rooijstraat, Dr. Hillenlaan, Marktveld en Ploegveld.

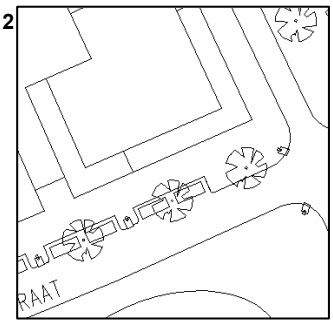
1

Groen dat als object duidelijk waarneembaar is heeft de duidelijke voorkeur t.o.v. het meer stedelijk groen als leilinden e.d. Hierbij hebben de boomsoorten welke als karakteristiek voor de Brabantse dorpen kunnen worden aangemerkt, zoals eiken, beuken en kastanje de voorkeur.

1



2



Parkeren

Nu er binnen de gemeente Vught voor een relatief groot gebied plannen worden ontwikkeld is het een unieke gelegenheid om de parkeervoorzieningen mogelijk grootschalig ondergronds te realiseren.

Het parkeren in de straten moet bij voorkeur gepaard gaan met een groenvoorziening. Door het parkeren voor zover mogelijk te combineren met groenvoorzieningen zal de visuele invloed van "blik" beperkt worden. Hierdoor ontstaan lichte en donkere plekken. Het op de stoep parkeren moet worden voorkomen door gebruik te maken van verhoogde stoepranden of het aanbrengen van parkeergoten.

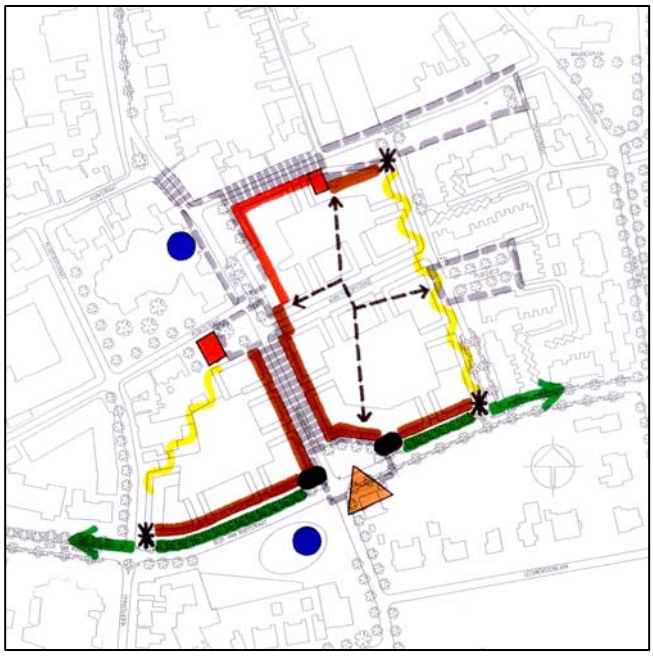
Het parkeren is geregeld binnen de bestemmingen "Centrumdoeleinden" en "Verkeersdoeleinden". In de parkeernota van de gemeente Vught is de normering in relatie tot de functies vastgelegd.

02.05 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkelingen in het centrum van Vught is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden uitgangspunten geformuleerd voor de stijl waarin wordt gebouwd, voor de vormgevingsprincipes en kleur- en materiaalgebruik. Deze zijn noodzakelijk om het beoogde plan- en centrumconcept in de loop van het komende decennium waar te maken. Ook de wijze waarop de openbare ruimten worden vormgegeven en ingericht speelt daarbij een belangrijke rol.

1 voorbeeld dwars parkeren

2 voorbeeld langs parkeren



1

2

3

Beeldregie is hiertoe een belangrijk middel. De beeldregie heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de architectuur van de gebouwen, winkels en de woningen. Tezamen vormen al die gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer het karakter van het nieuwe centrum van Vught. Ook de vormgeving en inrichting van de straten en pleinen, wegen en plantsoenen dienen mooi, visueel aantrekkelijk en passend bij het karakter en de sfeer van het centrum aan te sluiten.

Door de gemeente zijn de kaders hiervoor in het beeldkwaliteitplan en de welstandnota aangegeven. Deze zijn afzonderlijk door de raad vastgesteld en zullen bij de beoordeling, door welstand, van de beoogde bouwplannen getoetst worden.

1 beeldkwaliteitskaart

2 beoogde beeldkwaliteit

3 beoogde beeldkwaliteit

1

functie	aantal
Woningen	100 - 150 woningen bij 3 - 5 bouwlagen
Detailhandel	maximaal 3.600 m^2 (maximale uitbreiding centrum 5.000 m^2)
Horeca	maximaal 500 m^2
Kantoren	maximaal 600 m^2
Parkeren	opvang parkeervraag nieuwe functies (boven- of ondergronds)

1 tabel indicatieve programmabeschrijving

02.06 Globaal programma deelplan Oost

De hiervoor beschreven stedenbouwkundige visie voor het centrum van Vught is vertaald naar een globaal programma met betrekking tot bebouwing, wonen, voorzieningen, ontsluiting en parkeren.

In deelplan Oost worden voornamelijk woningen en winkels gerealiseerd met tevens ruimte voor kantoren en dienstverlening. Vanaf de straatzijde bezien is de bebouwing in hoofdzaak maximaal 3 lagen hoog met hier en daar een terugliggend accent op de 4^e en de 5^e laag. De bebouwing is maximaal 17 meter hoog.

Woningbouwprogramma deelplan Oost

Het programma voor deelplan Oost is met de doelstellingen uit de Woonvisie indachtig opgezet. Dit bestemmingsplan biedt de ruimte om ongeveer 100 tot 150 woningen toe te voegen aan het woningbestand. Een deel van deze woningen zal, op basis van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de woonvisie Vught, bestemd zijn voor sociale woningbouw. Het overige deel van het programma voorziet zowel in koop- als commerciële huurappartementen. Op alle appartementen wordt het Woonkeur toegepast en de voorzieningen zijn op loopafstand. Daarnaast ligt het openbaar vervoer “voor de deur”.

Voorzieningen

Door op de begane grond winkels en daghoreca te situeren, kan de Raadhuisstraat betrokken worden bij het centrumgebied. Hierbij wordt gestreefd naar concentratie van voorzieningen. Dit in combinatie met een beperkte groei van deze voorzieningen, wat een versterking van het centrum van Vught betekent. Ook het

plaatsen van terrassen zorgt voor een toename van de levendigheid in het centrum.

De gemeente zet in op functiemenging in het deelplan. Daarom kunnen er ook op kleine schaal kantoorfuncties gerealiseerd worden. Verder is in het plan uitgegaan van woningen langs het Marktveld, het Ploegveld en de Dokter Hillenlaan.

Ontsluiting

De gemeente Vught wil voorkomen dat er doorgaand verkeer door het centrum gaat. Daarom blijft het huidige stelsel van eenrichtingsverkeer gehandhaafd.

De wegen rondom het centrum maken deel uit van van de stadsbusroute. Van de Helvoirtseweg maakt de streekbus gebruik.

Binnen de wensstructuur van het Verkeers- Vervoersplan Vught maken alleen de Helvoirtseweg en het noordelijk deel van de Boxtelseweg deel uit van het ontsluitingsnetwerk. De overige ringwegen zijn als erftoegangswegen-A opgenomen. Dit betekent dat naast een verblijfsfunctie deze wegen ook enige verzamelfunctie hebben. De bus en de bevoorrading maken gebruik van deze wegen. De overige wegen binnen het centrum zijn erftoegangswegen-B. Het zijn verblijfsstraten waar alleen het gebiedseigen verkeer komt.

Parkeerbehoefte deelplan Oost

De herontwikkeling van deelplan Oost heeft een toename in de parkeervraag tot gevolg door de toevoeging van functies. De nieuwe woningen en voorzieningen leiden tot een grote parkeervraag.

Parkeren vindt zo veel mogelijk ondergronds plaats. De groei in de vraag naar parkeerplaatsen door het toevoegen van nieuwe functies, zoals de nieuwe woningen, moet binnen het plangebied opgelost worden in de vorm van toereikende parkeervoorzieningen. Hierbij mag echter geen overlast ontstaan.

In de Dokter Hillenlaan mag zowel parallel als dwars geparkeerd worden. Bij het uitwerken van het dwarsprofiel gelden wel de randvoorwaarden die aan het parkeren gesteld zijn in de stedenbouwkundige visie. Het binnengebied mag bestemd worden voor parkeerplaatsen. Bij de keuze voor ondergronds parkeren dient bij het bepalen van de in- en uitrit rekening gehouden te worden met verkeersveiligheid en doorstroming op de Dokter Hillenlaan. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij het uiteindelijke bouwplan.

Zoals hiervoor blijkt, streeft de gemeente er naar de parkeerdruk op het openbaar gebied in het centrum niet te laten toenemen ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen of aanpassingen in de bestaande structuur. De parkeernota heeft aangetoond dat er rondom het centrum gebieden zijn waar enige restcapaciteit bestaat om eventuele parkeerdruk vanuit het centrum op te vangen.

Uitgangspunt is een sluitende parkeerbalans voor het gehele centrumgebied. Binnen het globaal programma van het bestemmingsplan is dit mogelijk (zie bijlage 1 bij de toelichting). Zie ook paragraaf 03.03.04 aangaande de toe te passen parkeernormen.

03 Toetsing ontwikkelingsvisie aan beleidskaders

Het beleid van rijk, provincie en gemeente hebben invloed gehad op de planvorming. In dit hoofdstuk komen deze beleidskaders aan de orde en is ingegaan op de relatie tussen de verschillende beleidskaders en het plan.

1

03.01 Beleidskader Rijk

In verschillende beleidsnota's worden doelstellingen van de centrale overheid geformuleerd. Sommige van deze nota's hebben raakvlakken met ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte of de Nota Mobiliteit. In deze paragraaf zijn de nota's die van belang zijn voor deze ontwikkeling aangestipt, waarbij aangegeven wordt in hoeverre de ontwikkelingsvisie voor deelplan Oost aan deze doelstellingen beantwoord.

03.01.01 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

1 nota Ruimte

Met de herontwikkeling van deelplan Oost wordt gehoor gegeven aan de tweede doelstelling van de Nota Ruimte. De herontwikkeling zorgt voor een toename van de activiteiten in het centrum van Vught en hier-

door tot een vergroting van de vitaliteit van de omgeving.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat hierbij voorop. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeel geconcentreerd tot stand komt. Dit wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in een cluster van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

De gemeente Vught is bij uitstek een gemeente die wordt geconfronteerd met “groene grenzen”. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om de uitbreidingsvraag op te lossen binnen de bestaande grenzen. Deelplan Oost is een goed voorbeeld van een inbreidingslocatie.

Uitgangspunt van de nota is dat in ieder gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en oudere moeiten hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet ieder gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Met de herontwikkeling van deelplan Oost wordt er meer ruimte geboden aan commerciële activiteiten en wordt gehoor gegeven aan de vraag naar meer woningen voor onder andere senioren.

03.01.02 Nota Mobiliteit

1

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid weer voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In deze paragraaf wordt een aantal uitgangspunten uit de nota benoemd die meegenomen zijn in de visie voor de centrumontwikkeling van Vught.

De Nota Mobiliteit geeft aan dat bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen en bij centrumontwikkeling niet alleen moet worden gekeken naar de ruimtelijke- en marktpotenties van de locatie en de ruimtelijke context, maar juist ook naar de verkeersafwikkeling. In het geactualiseerde Masterplan en de stedenbouwkundig visie is hier reeds aandacht aan besteed.

De Nota Mobiliteit legt nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurtgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Door de groei van commerciële activiteiten in het centrum dient er bij de ontwikkeling aandacht te zijn voor verkeersafwikkeling en distributie. Hiermee is rekening gehouden bij het toewijzen van de bestemmingen.

1 nota Mobiliteit

In de nota wordt ook aandacht gevraagd voor de fiets. Gemeenten, waterschappen, provincies en WGR-plusregio's dienen te zorgen voor een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers. De ontwikkelingsvisie heeft ook aandacht voor fietsers. Zo zijn in de stedenbouwkundige visie veilige fietsroutes langs de Dokter Hillenlaan opgenomen. Tevens wordt in de visie ingegaan op de stalling van fietsen.

1

2

3

1 **nota Belvedere**

2 **Dommeldal**

3 **gemeentelijk monument Marktveld 41/43**

03.01.03 Nota Belvedère

De Nota Belvédère richt zich op het dichten van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het beheer van het bestaande en op het ontwerpen voor de toekomst. Belvédère staat voor een nieuwe ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Het is een nieuwe zienswijze op de omgang met het cultureel erfgoed: behoud door ontwikkeling.

Standpunt van de Nota Belvedère is dat in de dynamiek van het nieuwe de zorg voor en creatieve benutting van cultuurhistorische waarden vanzelfsprekend moet zijn. Niet de confrontatie tussen ‘bestaand’ en ‘nieuw’ moet de boventoon voeren, maar juist de kansen die er zijn om het cultureel vermogen als vruchtbare bron te benutten. Dit houdt in dat er nog beter en creatiever gezocht moet worden naar concrete en creatieve oplossingen. Zo moeten bijvoorbeeld ruimtelijke planners en inrichters nog meer oog krijgen voor bestaande cultureel-historische kwaliteiten; en de cultuurhistorische sector moet meer anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Hierbij is een integrale benadering vanuit de cultuurhistorische disciplines gewenst, waarbij intensief gezocht wordt naar allianties met andere sectoren en belangen. Dit vraagt ook om een aanpak en visievorming op gebiedsniveau.

In de stedenbouwkundige visie voor het centrumplan wordt aangesloten bij de korrelmaat en differentiatie van het bestaande dorpsgezicht. Waar mogelijk wordt gestreefd naar verbetering c.q. versterking van de identiteit van het centrum. Een en ander is nader geformuleerd in het beeldkwaliteitplan. Hierdoor wordt het huidige aanzicht van Vught behouden.

03.01.04 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De Nota Wonen is de opvolger van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Waar deze inzette op de decentralisatie en verzelfstandiging van het beleid naar de gemeenten en woningcorporaties, gaat de Nota Wonen een stap verder door nu de burger centraal te stellen. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

1

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

De ontwikkelingsvisie voor deelplan Oost geeft gehoor aan twee van deze kernthema's. In het programma van deelplan Oost is sociale woningbouw opgenomen, dit sluit aan op het tweede kernthema. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de woonkwaliteit door verlevendigen van het centrum.

1 **nota Mensen, Wonen**
Wonen

Gemeenten zullen volgens de Nota Wonen bewuster en transparanter moeten aangeven in welke gebieden zij welke rol willen vervullen en hoe zij komen tot een keuze van partijen. Voor het realiseren van échte stedelijke vernieuwing is het van belang om meer dan tot nu toe, ook commerciële partijen in de samenwerking te betrekken, zoals ook de VROM-raad heeft benadrukt. Juist hun inbreng kan de differentiatie, kwaliteit en creativiteit ten goede komen. Mede daarom heeft de gemeente getracht in dit bestemmingsplan kaders te schetsen zonder de rol van architect over te nemen. Hierdoor krijgen commerciële partijen de ruimte om bij te dragen aan de invulling van de ontwikkeling.

03.01.05 Vogel- en habitatrichtlijn

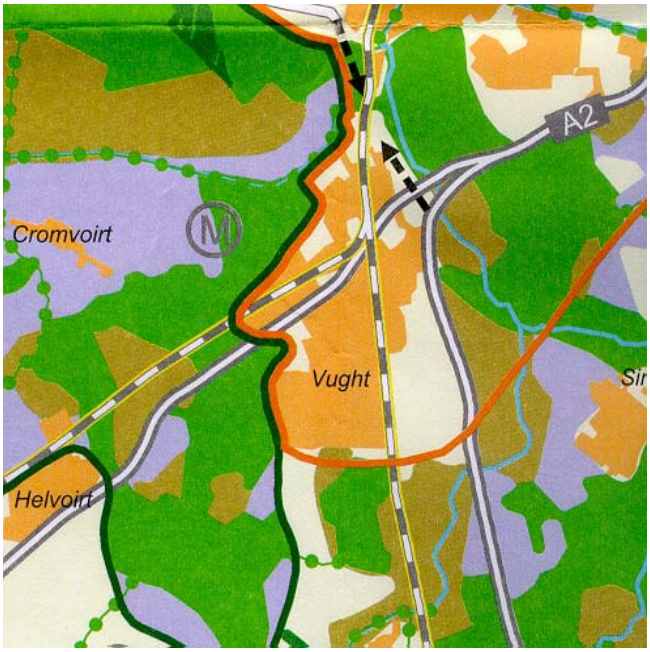
Middels de vogel- en habitatrichtlijn ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen dient geruime tijd van te voren geïnvesteerd te worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuwe ruimtebeslag worden gemaakt. De ontwikkeling vindt in de bestaande omgeving plaats en vraagt geen nieuw ruimtebeslag. Logischerwijze is een plangebied als het centrum van Vught niet aangewezen als vogel- of habitatgebied.

03.02 Beleidskader provincie

Noord-Brabant is een dynamische provincie die een enorme groei doormaakt. Om deze groei in goede banen te leiden, wordt door de provincie iedere 10 jaar een streekplan gemaakt. In zo'n streekplan wordt bijvoorbeeld aangegeven waar huizen en bedrijventerreinen mogen worden gebouwd, waar men landelijk groen wil behouden of ontwikkelen, hoe men de groeiende mobiliteit in goede banen wil leiden en hoe men de landbouw de nodige ruimte geeft. Provinciale Staten heeft het Streekplan Noord-Brabant 2002 en het bijbehorende ontwikkelingsprogramma met de titel "Brabant in Balans" vastgesteld. Dit programma is geconcretiseerd in de "Streekplanuitwerking Waalboss".

03.02.01 Streekplan Noord-Brabant 2002

Het dynamische karakter van de provincie gaat gepaard met forse ruimteclaims. Brabantse kernkwaliteiten, zoals de natuurlijke milieus de open ruimten, het gevarieerde woon- en leefklimaat, maar bijvoorbeeld ook de bereikbaarheid staan onder druk. In het streekplan wordt het belang aangegeven van de verdere ontwikkeling van Brabant tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Hierbij is gekozen voor een visie waarin respect voor onze natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staat en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn.



1

2

3

Om dit toekomstbeeld te realiseren moet ook het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Brabant in Balans betekent dat bij het ruimtelijk faciliteren van nieuwe (economische) ontwikkelingen meer aandacht moet worden geschonken aan ecologische en sociaal-culturele aspecten. Met andere woorden: de ruimte moet zorgvuldiger worden gebruikt. Het belang van zuinig ruimtegebruik, een aantrekkelijke vormgegeven leefomgeving en duurzame inrichting worden onderstreept. Verder benadrukt het streekplan de noodzaak grensoverschrijdend te denken en te handelen.

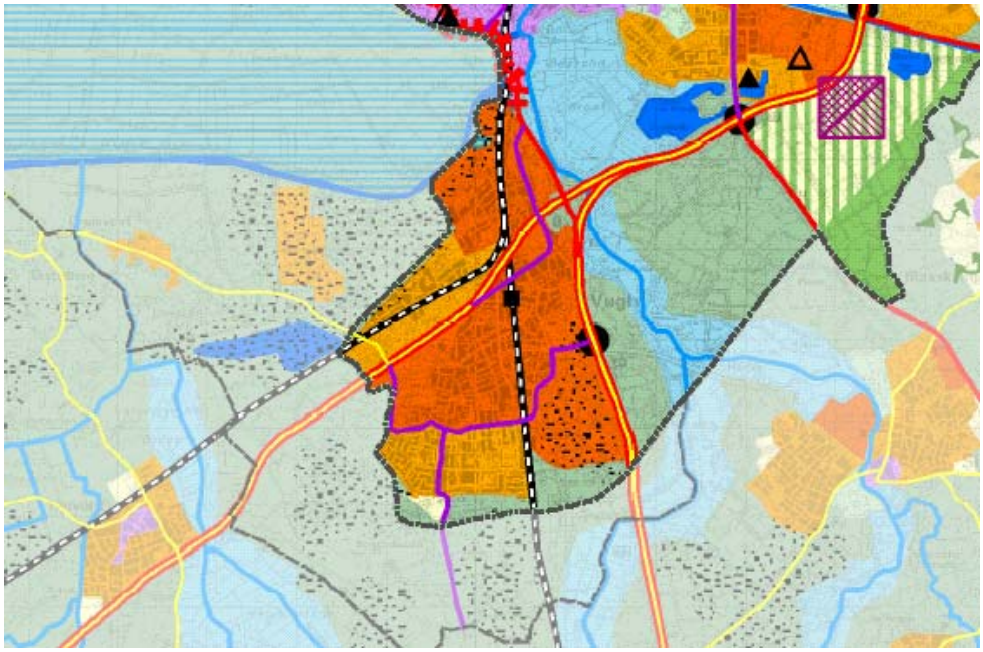
Zuinig ruimtegebruik betekent dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Het gaat erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (op nieuw en) beter te benutten. Het aansnijden van nieuwe ruimte moet dan ook in directe samenhang worden bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering.

1 ruimtelijke hoofdstructuur

2 ruimtelijke hoofdstructuur

3 RNLE (Regionale Natuur- en Landschapseenheid)

1



De herontwikkeling van deelplan Oost is erop gericht om binnen de grenzen van de gemeente Vught een toename van het woning- en winkelaanbod te realiseren. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de doelstelling van de Provincie Noord-Brabant zoals geformuleerd in het Streekplan 2002.

03.02.02 Streekplanuitwerking Waalboss

De gemeente Vught behoort tot de stedelijke regio Waalboss. De provincie heeft de doelstelling dit gebied te ontwikkelen tot een compleet stedelijke gebied. De streekplanuitwerking van de stedelijke regio Waalboss gaat over grote delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. Deze uitwerking is vastgesteld op. 21 december 2004.

1 plankaart Streekplanuitwerking Waalboss

Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van de gemeenten worden beoordeeld. Het gaat hierbij om advisering over structuurvisies, de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en besluitvorming omtrent verklaringen van geen bezwaar ex artikel 19 WRO. In de planuitwerking zijn voor de periode tot 2015 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd voor de regio Waalboss.

De gemeente Vught speelt als deelgemeente van deze regio een rol bij de opvang van deze regionale woningbehoefte. De provinciale woningbehoefteprognose, die per 1 januari 2002 is geactualiseerd bepaalt dus mede het woningprogramma van Vught. Deze prognose is verder uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Stedelijke Regio.

Het woningbouwprogramma tot 2020 wordt grotendeels gerealiseerd in reeds bestaande (goedgekeurde) plannen. Het betreft circa 22.000 woningen tot 2015. Voor de periode 2015-2020 is de verwachting dat een uitbreiding van circa 7000 woningen benodigd is. De grote locaties voor woningbouw zijn gelegen tegen de drie grote steden, Landgoed Driessen in Waalwijk, Piekenhoef bij Oss en Groote Wielen in 's-Hertogenbosch. Daarnaast zal de helft (51%) van de woningen in het bestaande stedelijke gebied worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, wijken worden opgeknapt, of op andere wijze ruimte beschikbaar is. Een bijzonder plek is de Avenue2 in 's-Hertogenbosch, hier wordt op de kruising van de snelweg A2 en het spoor een nieuwe stedelijke knoop ontwikkeld.

Door de gemeente Vught wordt gestreefd naar passendheid van de gemeentelijke woningplannen binnen de provinciale woningbehoefteprognose. De opgave voor de gemeente Vught ziet er volgens de meest recente prognose als volgt uit:

Vught, Waalboss 2002–2020	1759 woningen
2002-2005:	261 woningen
2005-2010:	503 woningen
2010-2015:	527 woningen
2015-2020:	468 woningen

In de periode 2002-2004 zijn in totaal 109 nieuwe woningen (exclusief toevoegingen anderszins en onttrekkingen) toegevoegd aan de Vughtse woningvoorraad, terwijl er volgens de provinciale prognose in totaal ongeveer 261 woningen gerealiseerd hadden moeten worden. Dit betekent dat slechts 37% van de taakstelling is gerealiseerd.

1

1 goed wonen in Vught

Omdat voor een fors aandeel van de bouwplannen zoals opgenomen in het programma nog planologische procedures lopen of moeten worden opgestart, is de definitieve haalbaarheid van planrealisatie niet zeker. De verwachting is dat enkele plannen de gestelde termijn zullen overschrijden. Dit is reden temeer om voortvarend aan de slag te gaan met de plannen waarin veel woningcapaciteit is opgenomen, waaronder het Centrumplan.

03.03 Beleidskader gemeente

Beleidsbepalingen op gemeentelijke niveau zijn van invloed op de toegestane invulling van deelplan Oost, zowel op het gebied van het programma als met betrekking tot de architectonische vorming. De beleidsbepalingen die van invloed zijn op de ontwikkeling van deelplan Oost zijn in deze paragraaf besproken waarbij de kaders aangegeven zijn waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd dient te worden.

03.03.01 Woonvisie

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Vught is het noodzakelijk volkshuisvestelijke uitgangspunten te formuleren. De gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten voor het centrum zijn gebaseerd op de volgende onderzoeken:

- Woonvisie 2002: “Goed wonen in Vught”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2002;
- Woonwensen 2003 Gemeente Vught, O&S
- ’s-Hertogenbosch, november 2003;
- Woonwensen in kaart gebracht, publicatie gemeente Vught, 12 maart 2004;
- Meerjarenplan woningbouw 2005-2007, afdeling Ruimte, 30 juni 2005.

De meerjarenvisie woningbouw Vught vormt de basis voor het programma van het centrumplan. Door de gemeente Vught wordt gestreefd naar passendheid van de woningbouwplannen binnen het op basis van de provinciale woningbehoefteprognose en in Waalboss-verband vastgesteld gemeentelijke woningbouwprogramma.

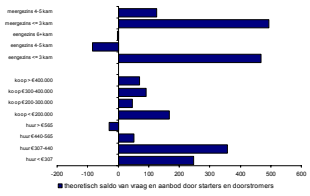
Huur	
huur: < € 307	250 woningen
huur: € 307-440	350 woningen
huur: € 440-€ 565	50 woningen
huur: € 565	geen tekort, beperkt overschot
Subtotaal:	**600 woningen**
Koop	
koop < € 200.000,=	175 woningen
koop >€ 200 -€ 300.000,=	50 woningen
koop € 300-400.000,=	100 woningen
koop > € 400.000,=	75 woningen
Subtotaal:	**400 woningen**
Totaal:	**1000 woningen**

Woonwensen en woonvisie Vught

Om te komen tot een adequaat en op de behoefte toegesneden nieuwbouwprogramma, zijn de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2003 van belang. Blijkens dit onderzoek richt de kwalitatieve woningbehoefte zich op de volgende 4 segmenten:

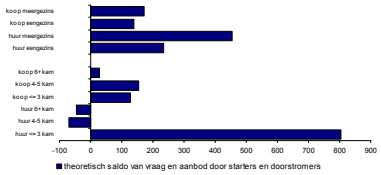
- startershuurwoningen. Grondgebonden maar vooral ook gestapeld, met een huur onder de €440. Hierop richt een groot deel van de starters zich;
- betaalbare koopwoningen. Een kwart van de starters en een deel van de huurders zoekt een betaalbare woning in de categorie tot €200.000,-. Slechts 10% van de bestaande woningvoorraad valt in deze prijsklasse. Deze woningvraag zou deels kunnen worden ingevuld door het verbeteren van de doorstroming;
- seniorenwoningen. Er zijn op dit moment al veel ouderen, die hun te grote en duurdere koopwoning willen inruilen voor een appartement. Dit aantal zal ongetwijfeld sterk toenemen in de komende jaren. Voor oudere doorstromers is het nodig om vooral gestapelde en specifiek voor ouderen geschikte woningen te bouwen in met name de huursector, maar ook in de koopsector;
- duurdere nieuwbouwkoopwoningen. Veel jongere doorstromers willen een kwalitatief betere woning. De vraag richt zich voornamelijk op eengezinswoningen met minimaal 4 kamers, bij voorkeur deels te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Weliswaar ontstaat er een aanbod aan duurdere koopwoningen in de bestaande voorraad, zodra senioren de kans krijgen om te verhuizen, maar

1



2

3



1 geconstateerde absolute tekorten op basis van woonwensen onderzoek 2004

2/3 theoretisch saldo van vraag en aanbod door starters en doorstromers

dat is niet genoeg om in de vraag te voorzien. Bij een te groot aanbod zal het aantal vestigingen toenemen

In de Woonvisie zijn de woonwensen vertaald naar het gewenste nieuwbouwprogramma voor de komende periode. Dit heeft geleid tot de volgende gewenste procentuele verdeling naar categorie en prijsklasse:

- 45% huurwoningen:
  - waarvan 35% deel betaalbare huur (huurprijs lager dan € 453);
  - waarvan 10% deel commerciële huur;
- 55% koopwoningen :
  - waarvan 10% deel betaalbaar (VON-prijs lager dan € 200.000);
  - waarvan 20% deel middenduur (VON-prijs van € 200.000 tot € 300.000);
  - waarvan 25% deel duur, waaronder kavels (VON-prijs meer dan € 300.000).

In de Woonvisie 2002 wordt ingezoomd op het door de vergrijzing groeiende tekort aan voor senioren geschikte woningen. Toepassing van landelijke normgetallen op de verwachte bevolkingsontwikkeling van Vught betekent dat in Vught 1700 voor ouderen geschikte woningen beschikbaar dienen te zijn om in de behoefte te voorzien. Hoewel de berekeningen als maximum (in de huidige situatie) moeten worden gezien, is het van belang dat de behoefte in de toekomst alleen maar zal toenemen (prognose 2015; 2.235 voor senioren geschikte woningen benodigd in Vught).

Afstemming tussen projecten

De gemeente Vught stuurt centraal op het woningbouwprogramma. Per project wordt bezien wat het ideale programma is. In de woonvisie worden voor de verschillende wijken van Vught verschillende ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. Door afstemming tussen projecten wordt bereikt dat op gemeentelijk niveau het gewenste woningbouwprogramma wordt gehaald.

De relatie tussen het gewenste woningprogramma voor het centrumplan en de overige in de periode tot 2010 geplande woningbouwprojecten is met name gelegen in de woningbouwprogrammering voor de locatie Vught-Noord (kazerneterreinen). Ten behoeve van dit plan, waar in totaal ongeveer 650 woningen mee gemoeid zijn, is vooralsnog een mix van woningtypes en prijsklassen voorgesteld, waarbij ongeveer 45% van het totale programma bestaat uit woningen (huur- en koop) in de goedkopere categorie.

Gezien het feit dat de gemeente Vught een groot deel van de sociale woningbouwopgave in Vught Noord heeft geprogrammeerd, wordt in zijn algemeenheid geconstateerd dat de inbreidingslocaties in en rondom het Vughtse centrum geschikt zijn voor een mix van woningtypes en prijsklassen. Bovendien leent het centrum zich voor een zekere verdichting en bouw van levensloopbestendige appartementen.

De in het Centrumplan-West opgenomen woningen zijn deels reeds opgenomen in het meest recente Meerjarenplan Woningbouw. Dit plan dateert uit 2005 en biedt een doorkijk in de geplande woningbouwproductie tot en met 2007. Tevens is het plan meegenomen in het “Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf” dd december 2005. In dit uitvoeringsprogramma is oa inzichtelijk gemaakt voor de periode 2006-2009 in welke verdeling naar type en prijsklassen de geplande woningbouw plaatsvindt. Voor de beoordeling van de in het uitvoeringsprogramma opgenomen projecten zijn aanvullend de voor 2006 en 2007 verwachte particuliere projecten beoordeeld op programma en aantallen. Hierbij is bekeken of het geformuleerde optimale programma globaal gerealiseerd kan worden door middel van de in het uitvoeringsprogramma opgenomen projecten en de particuliere projecten, waaronder die van de toegelaten instellingen. Tevens is beoordeeld of het aantal te realiseren woningen past binnen de maximale toegestane toename van de woningvoorraad zoals vastgelegd in het kader van het Uitwerkingsplan Waalboss.

1

2

Geconcludeerd is, dat geen overschrijdingen plaatsvinden en het voorgenomen programma, inclusief het Centrumplan-West en het project Kazerneterreinen aansluit bij de in de Woonvisie en de Meerjarenplanning woningbouw vastgelegde uitgangspunten. In de periode 2002-2004 zijn ongeveer 120 woningen gereed gemeld.

Het woonprogramma voor het Centrumplan-Oost zal te zijner tijd nader worden ingevuld aan de hand van enerzijds recente woningmarktinformatie en –ontwikkelingen en anderzijds de regionale afspraken op basis van het Uitwerkingsplan Waalboss en de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Daarbij vindt zonder meer afstemming plaats met het woonprogramma voor het project Kazerneterreinen."

1 voorzieningen en wonen in het centrum

2 wonen in het centrum

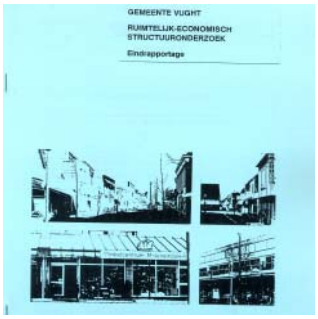
Woonkeur / Duboconvenant

De gemeente Vught is mede ondertekenaar van het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen en streeft bij de totstandkoming van nieuwe bouwplannen naar toepassing van dit convenant. Niet alleen het gebouw maar ook de open buitenruimte en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebouw en directe omgeving staan hierbij centraal. Bij de realisering van het Centrumplan zal het convenant Duurzaam Bouwen van toepassing zijn. Het plan zal verder gerealiseerd worden conform de eisen uit het Bouwbesluit (EPN etc).

Bij de realisering van het plan zal naast het convenant Duurzaam Bouwen tevens het Woonkeur van toepassing zijn. Conform het gestelde in de gemeentelijke Woonvisie 2002 ten aanzien van de wenselijkheid van levensloopbestendig bouwen zal het plan worden getoetst op de uitgangspunten van het Woonkeur. Inmiddels zijn in dit landelijk toegepaste “Woonkeur” de labels en waarderingssystematieken voor het bepalen van de kwaliteit, toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid en veiligheid van woningen deels samengevoegd. Bouwen volgens Woonkeur garandeert een woning die geschikt is voor ouderen en gehandicapten, die een goede indeling heeft en die veilig is.

Indien op onderdelen niet kan worden voldaan aan de vereisten uit het Woonkeur zal in goed overleg met de opdrachtgever c.q. ontwikkelaar bezien worden welke alternatieve oplossingen voorhanden zijn.

1



2

03.03.02 Detailhandel

Ruimtelijke Economische Structuuronderzoek (RES)

In 1999 heeft BRO naar aanleiding van een aantal ontwikkelingen in de detailhandel het Ruimtelijke Economische Structuuronderzoek van 1994 geactualiseerd. Op basis van een distributie planologisch onderzoek heeft BRO in 1999 geconcludeerd dat zowel in de dagelijkse artikelen (2.000-2.600 m² wvo) als in de niet-dagelijkse artikelen (1000-3.800 m² wvo) uitbreidingsruimte aanwezig is. Sinds 1999 hebben er geen substantiële mutaties in het winkelaanbod van het centrum van Vught plaatsgevonden.

Winkel kompas 's-Hertogenbosch

In de nota winkel kompas regio 's-Hertogenbosch (5 januari 2004) wordt gesteld dat in de kern Vught ruimte is voor een compleet dorpscentrum, met een beperkte streekfunctie, en een klein wijkwinkelcentrum. De huidige functie van het centrum van Vught kan worden versterkt. Hiervoor is een vergroting van de diversiteit in het dagelijks aanbod noodzakelijk.

Gedacht kan worden aan verplaatsing van een solitaire supermarkt naar het centrum. In de recreatieve sector heeft het centrum van Vught vooral potenties door het exclusievere segment te vergroten.

1 **RES**

2 **winkel kompas**

Nota Detailhandel

De gemeente Vught heeft ten behoeve van de onderbouwing van de centrumontwikkeling een Nota Detailhandel opgesteld. Om een beeld te krijgen van de huidige stand van zaken omtrent de detailhandel in Vught en de mogelijkheden omtrent de ambitie zoals in het Masterplan is verwoord, heeft de gemeente Vught besloten onderzoek te doen naar het Vughtse winkelaanbod.

Het resultaat van dit onderzoek is als basis gebruikt voor de Nota Detailhandel van de gemeente Vught- Hierbij zijn zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve kenmerken en mogelijkheden van het winkelaanbod en de winkelomgeving in kaart gebracht. De Nota Detailhandel is vastgesteld d.d. 16 februari 2006.

Op hoofdlijnen kan de nota als volgt worden samengevat:

- Versterking van de positie van het centrum van Vught als hoofdwinkelcentrum. Om de inwoners een compleet winkelcentrum te kunnen bieden alsmede te kunnen concurreren met hoofdwinkelcentra in de omgeving van Vught zet de gemeente in op onder anderen het completeren van het winkelaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit kan in de volgende 3 kernwaarden worden uitgewerkt:
  - Compact: het winkelgebied in het centrum van Vught dient een beperkt gebied te omvatten, zodat het beloopbaar blijft voor de consument. Binnen dit winkelgebied treft de consument alle nodige winkels aan met zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen;
  - Compleet: de consument kan in het winkelgebied alle dagelijkse, alle frequent aan te schaffen non-foodgoederen kopen en ook recreatief winkelen (vooral mode in ruime zin);
  - Comfortabel: comfort is gemak: eenvoudige goede bereikbaarheid, voldoende parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voetgangersvriendelijke omgeving, kwalitatief goede openbare ruimte;
- Consolidatie van de positie van het Moleneindplein. Het Moleneindplein behoudt de functie van wijkwinkelcentrum, specifiek bedoeld voor boodschappen doen. Het Moleneindplein heeft voor haar functie een compleet aanbod in de dagelijkse artikelensector en uitbreiding van dit winkelcentrum is daarom niet gewenst;
- Concentratie van het winkelaanbod: ter ondersteuning van de overige ambities is het streven van de gemeente gericht op clustering van winkels. Dat betekent voor de detailhandel in Vught dat verder uitbreiding van solitaire winkels en verspreide be-

winkeling in de komende periode niet wordt toegestaan.

Bestaand winkelaanbod en huidig (economisch) functioneren

Het winkelaanbod in Vught is vooral gericht op de eigen inwoners. Het verzorgingsgebied betreft voornamelijk de eigen kern en de directe omgeving. In Vught zijn enkele hoogwaardige aanbieders op het gebied van de mode, diverse speciaalzaken, een Blokker en een Hema aanwezig met een groter bereik. Door de aanwezigheid van een aantal "exclusievere" aanbieders trekt het centrum ook bezoekers uit de omgeving. Deze kwaliteit moet in de toekomst zeker bewaard blijven.

De aantrekkingskracht van het centrum kan, zonder afbreuk te doen aan de positie van het wijkwinkelcentrum Moleneindplein, door vergroting van de diversiteit van het (dagelijkse aanbod) worden versterkt. Een tweede supermarkt in het centrum maakt het aanbod in het centrum completer en dient tevens als extra aantrekkingskracht en koopkrachtbinding. Op recreatief gebied heeft Vught vooral potenties door het exclusievere segment te vergroten, zonder de pretentie te hebben om tegenhanger van ’s-Hertogenbosch te worden.

Gemeente Vught voorziet op dit moment in een winkelaanbod van circa 21.500 m² wvo. Met behulp van een distributie planologisch onderzoek (dpo) is het huidig economisch functioneren van het winkelcentrum in beeld gebracht.

1

Uitbreidingsmogelijkheden detailhandel Vught (vloeroppervlak) 2

	Dagelijks	Niet dagelijks	Totaal
Huidig	1.050	1.050	2.100
Tot 2010	1.500	4.000	5.500
Tot 2015	2.050	5.150	7.200

Ambitie centrumplan Oost + West = 5.000 m2

Marktmogelijkheden en toekomstperspectief

Uitgaande van de stijging van het inwonersaantal en uitgaande van een kwalitatieve impuls in het winkelaanbod van Vught, is met behulp van het dpo, voor de periode van 2005 tot 2015 de uitbreidingsruimte van het winkelaanbod van Vught bepaald:

- Uit het dpo blijkt dat er in de huidige situatie uitbreidingsmogelijkheden bestaan van circa 2.100 m² wvo (circa 1.050 m² wvo in de dagelijkse artikelen sector en 1.050 m² wvo in de niet -dagelijkse artikelen sector);
- In de periode tot 2010 kan er door bevolkingsaanwas aditioneel nogmaals circa 3.400 m2 wvo toename worden gerealiseerd (circa 500 m² wvo voor winkels met dagelijkse artikelen en circa 2.950 m² wvo voor winkels met niet-dagelijkse artikelen);

1 **Marktveldpassage**

2 **tabel detailhandelsnota**

1

2

3

- In de verdere toekomst (2015) is een verdere uitbreiding mogelijk van circa 1.700 m² wvo (ongeveer 550 m² wvo voor winkels met dagelijkse artikelen en bijna 1.150 m² wvo en voor winkels met niet-dagelijkse artikelen).

Er worden twee bestemmingsplannen opgesteld voor het centrum, te weten een bestemmingsplan voor deelplan Oost en voor deelplan West. Voor de totale uitbreidingsmogelijkheid in beide deelplan is uitgegaan van 5.000 m^2 winkeloppervlak (wvo). De aangegeven uitbreidingsmogelijkheden voor de detailhandel gelden voor beide gebieden samen.

Op basis van stedenbouwkundige beperkingen is de maximale uitbreiding in deelplan West gesteld op 2.000 m^2 wvo. De maximale uitbreiding in deelplan Oost wordt bepaald door de uitbreidingsmogelijkheden die resteren na realisatie van deelplan West en is bepaald op maximaal 3.000 m². Indien in West niet de maximale uitbreiding gerealiseerd wordt, mag er dus meer winkeloppervlak toegevoegd worden aan deelplan Oost. Dit is in deelplan Oost mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

1

Horecabeleid

De horeca in de gemeente Vught wordt gekenmerkt door een groot spreidingspatroon. Zelfs in Vught Centrum is niet echt sprake van concentratie. In wezen is de horeca zelf vaak van ondersteunende betekenis voor de winkelomgeving.

De Raadhuisstraat vormt in de ontwikkelingsvisie de entree van het centrum van Vught. Omdat een groot deel van het winkelpubliek dit punt passeert ontstaat een mooie locatie voor horeca. Tevens kan de vraag naar horeca door de toename van activiteiten in het centrum groeien. Aan de Raadhuisstraat zijn verschillende mogelijkheden te benoemen voor de verlevendiging van de straat en versterking van de structuur en routing, bijvoorbeeld ter hoogte van het pand Bleijenburg. Het beleid ten aanzien van Marktveld blijft ongewijzigd. De nadruk in het centrum moet dus komen te liggen op winkelondersteunende daghoreca en avondhoreca in de vorm van cafés en restaurants. Het beleid van de gemeente ten aanzien van de avond en nachthoreca is concentratie op het Marktveld. Belangrijk is dat de bestaande zaken behouden blijven. Ze liggen verspreid in het centrum. Nachtelijke horeca is niet toegestaan in het deelplan. Horeca gericht op softdrugs is nergens in Vught toegestaan (nuloptiebeleid)

1 mogelijke locaties horecagelegenheden

03.03.04 Parkeren

Bij ontwikkelingen die om een bouwvergunning vragen, is de aanvrager op grond van de bouwverordening (artikel 2.5.30) verplicht tot het aanleggen van ruimten in, op, onder of rond het nieuwe gebouw om de parkeerbehoefte op te vangen.

Parkeren is een belangrijk speerpunt voor de gemeente Vught. De parkeerbalans dient op centrumniveau sluitend te zijn en het parkeren mag geen overlast veroorzaken in het centrum. Om zorgt te dragen voor het realiseren van deze doelstellingen heeft BRO in opdracht van de gemeente Vught uitvoerig en zorgvuldig onderzoek gedaan naar de parkeerproblematiek. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de Parkeernota (vastgesteld d.d. 16 februari 2006).

Parkeernota

Voor het bepalen van deze nieuwe parkeervraag dient uitgegaan te worden van de parkeernorm, de aanwezigheidspercentages en het maatgevende moment zoals opgenomen in de Parkeernota van 2005. Daar waar het gemeentelijke parkeerbeleid niet is vastgelegd, wordt aangesloten bij de parkeerkentallen zoals gepubliceerd door het CROW.

Voor het goed functioneren van een openbare parkeerlocatie zijn meer parkeerplaatsen nodig dan strikt overeenkomt met de werkelijke parkeerbehoefte. Om de bezoekers een bepaalde mate van kwaliteit te bieden en zoekverkeer te voorkomen is 10% restcapaciteit voor bezoekers noodzakelijk. Voor bewoners, die een eigen plek krijgen, is deze restcapaciteit niet nodig.

In de Parkeernota van de gemeente Vught worden de hierna weergegeven parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum meegenomen:

Bij het realiseren van nieuwe woningen is in de parkeergetallen rekening gehouden met de realisatie van een vaste parkeerplaats per verkochte of verhuurde woning.

Functie	Kental	Per
Woning	1,5	woning
Appartementen	1,35	woning
Seniorenappartementen	1,0	woning
Detailhandel dagelijks	3,5	100 m^2 bvo
Detailhandel niet-dagelijks	2,5	100 m^2 bvo
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,5	100 m^2 bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,5	100 m^2 bvo

1

Functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	zaterdag middag	koop-avond
Woning	40%	50%	80%	60%	70%
Appartementen	40%	50%	80%	60%	70%
Seniorenappartementen	40%	50%	80%	60%	70%
Detailhandel dagelijks	40%	80%	30%	100%	85%
Detailhandel niet-dagelijks	30%	100%	5%	90%	70%
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100%	90%	5%	25%	15%
Kantoren (zonder baliefunctie)	100%	90%	5%	15%	5%

2

Restcapaciteit

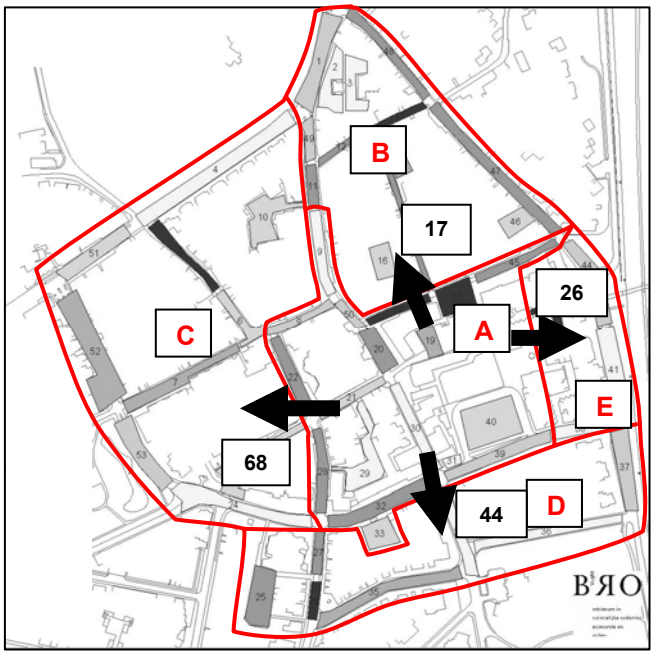
Uit onderzoek is gebleken dat in het centrumgebied geen sprake is van een groot tekort of overschot in openbare parkeercapaciteit. Deze restcapaciteit is in beeld gebracht door middel van een parkeeronderzoek. De resultaten van dit parkeeronderzoek zijn opgenomen in de rapportage “Gemeente Vught, Parkeernota Vught, Fase 1: inventarisatie” van januari 2004. Voor een beeld van de parkeersituatie wordt kortheidshalve naar deze rapportage verwezen. Op de afbeelding op de volgende pagina is weergegeven welke restcapaciteit in welke gebieden aanwezig is.

De gemeente streeft er naar om de parkeerdruk in het centrum niet te laten toenemen. Echter, het parkeeronderzoek van BRO heeft aangetoond dat er rondom het centrum gebieden zijn waar restcapaciteit bestaat. Indien blijkt dat in de omgeving van het plan voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, dan kan deze in mindering worden gebracht op de parkeerplaatsverplichting.

1 tabel parkeernormen

2 tabel aanwezigheids-percentage

1



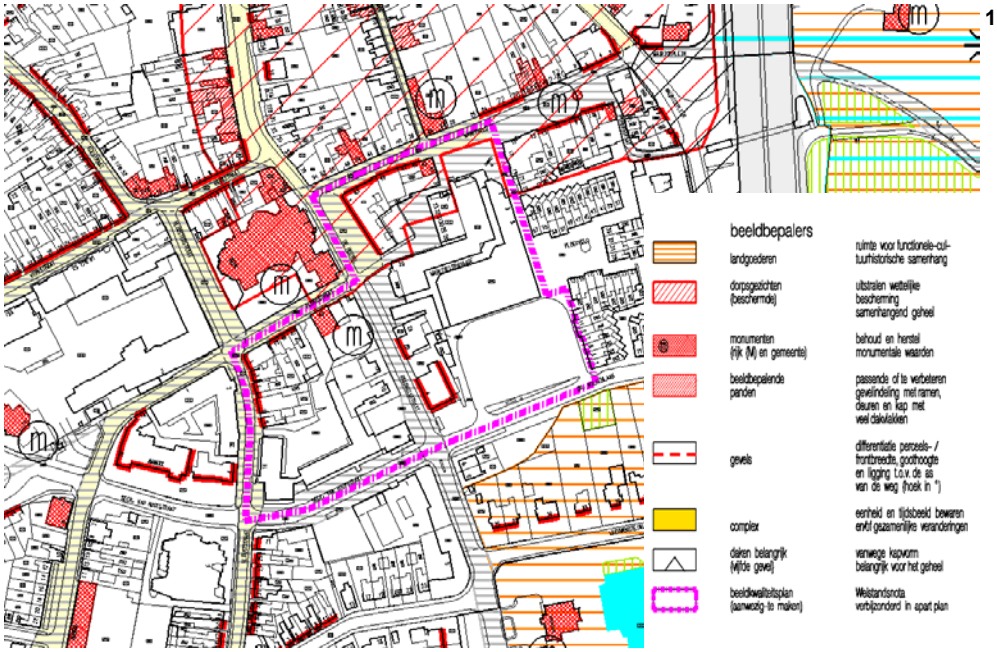
Voor deelplan West en deelplan Oost geldt dat de parkeerplaatsverdichting van elk deelplan maximaal verminderd mag worden met 55 parkeerplaatsen uit de restcapaciteit. Hierna blijft er nog voldoende restcapaciteit in het centrum over voor flexibiliteit in de toekomst.

Conclusie studie parkeren

Het onderzoek van BRO naar het vereffenen van de parkeerbalans van een fictief programma laat zien dat aan de doelstellingen van de gemeente voldaan kan worden binnen de kaders van de parkeernota. De parkeervraag kan zonder overlast te veroorzaken opgelost worden in het centrumgebied. Deze fictieve berekening is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Bij het benutten van restcapaciteit buiten het deelplan dient afstemming plaats te vinden met de ontwikkelingen in deelplan Oost, zodat ook de parkeervraag in dit gebied opgelost kan worden binnen de uitgangspunten van de gemeente Vught.

1 benutting restcapaciteit in aangrenzende gebieden bron: parkeernota



1

03.03.05 Welstand middels gebieds- en omgevingscriteria

In de welstandsnota van de gemeente Vught (vastgesteld door de Raad, d.d. 24 juni 2004) is het centrum Vught apart opgenomen en aangemerkt als welstandstoezicht: zeer hoog.

Het centrum van Vught wordt aangemerkt als een dorp. Kleinschaligheid typeert dit gegeven. Voor behoud van die karakteristiek moeten toekomstige bouwplannen, zoals deze ontwikkeling, bijdragen. In het bestemmingsplan weergegeven bouwhoogten/-lagen moeten in de architectuur herkenbaar zijn. Oorspronkelijke verkavelingen moeten in de verticale geleding zichtbaar zijn. Gevelopeningen verdragen geen schaalvergroting. De specifieke kapvormen moeten sporen met oorspronkelijke constructieve principes. Dit alles ter bevestiging van de bestaande situatie. Er is grote behoefte aan samenhang met en afstemming op de inrichting van de openbare ruimte.

1 welstandsnota gebieds-/omgevingscriteria

1

2

3

1 gemeentelijk monument Marktveld 41/43-

2 historische bebouwing Marktveld tevens onderdeel beschermd dorpsgezicht

3 historische bebouwing Hevel tevens onderdeel beschermd dorpsgezicht

Het welstandregime gaat er van uit dat de kleinschaligheid van de burgerwoningen en de opmaat van statige dorpswoningen als onderscheid aanwezig blijft. Landgoedachtige overblijfselen mogen niet verder aan omgevingskwaliteit inboeten. Reconstructie van verloren gegane zaken is steeds mogelijk. Aanvullende nieuwbouw moet refereren aan het historisch kader.

Op basis van deze welstandsnota van de gemeente Vught zijn de volgende gebieds- en omgevingscriteria van kracht. Onderstaand worden deze punten kort toegelicht.

Afstemming op de omgeving

Behoud met inhoud (hedendaags gebruik) staat voorop. Historisch verantwoord bouwen sec of afstemming op aanwezige waarden uit de directe omgeving, zoals onderhavig plan, vraagt speciale welstandsaandacht. In principe is hedendaagse architectuur niet uitgesloten, maar de kleinschaligheid van dit soort gebieden in de gemeente Vught vraagt om welstandsbeoordeling. Dit is met name van belang voor de hoek Heuvel/Marktveld, die gelegen is binnen de begrenzing van het beoogde gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Monumenten

Als gemeentelijk monument aangewezen bouwwerken, zoals het pand aan het Marktveld 41/43, moet als geheel in zijn oorspronkelijke waarden behouden blijven c.q. hersteld worden krachtens de beoogde bescherming.

Gevels

De bebouwing op de hoek Heuvel/Marktveld vraagt om extra aandacht. De bestaande voorgevelrooilijn is hier vastgelegd in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte. Recentere bouwactiviteiten mogen de oorspronkelijke bebouwing (monumentaal en beeldbepalend) niet domineren. Extra welstandstoezicht moet er voor waken dat dit zo blijft.

Beeldkwaliteitplan

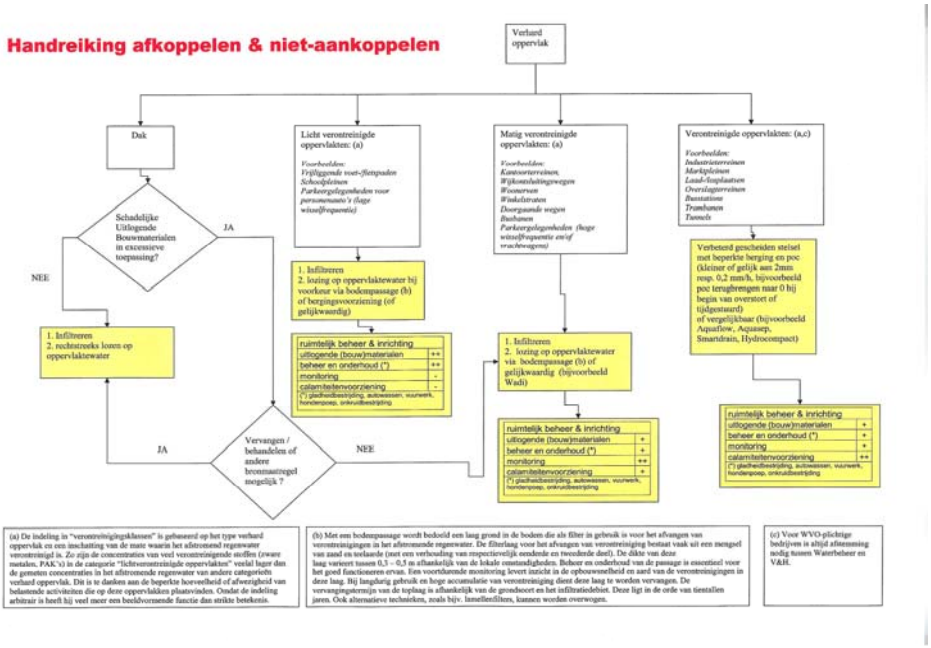
Beeldkwaliteitplannen dienen integraal een visie te geven op nieuwbouwprojecten. De ervaring is dat dit kwaliteitsverhogend werkt. Het is dus een effectief middel om vooraf uitgangspunten te formuleren voor situaties die belangrijke ontwikkelingen ondergaan, zoals de ontwikkelingen in het centrum van Vught.

Ook openbare ruimten kunnen niet ontkomen aan een integrale afstemming bij de inrichting, materiaalkeuze en sfeerbepaling. Dit geldt zowel voor de straten en pleinen als voor de aansluitende particuliere terreinen en groenvoorzieningen.

Sommige stedenbouwkundige ontwikkelingen/verkaveling zijn thans een cultuurhistorische representant van de toenmalige opvattingen. De kwalificatie op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie dienen ook bij de ontwikkelingen voor het centrum van Vught in acht te worden genomen.

De hiervoor beschreven gebieds- en omgevingscriteria zijn verder uitgewerkt in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Vught.

1



2

In dit hoofdstuk komen de sectorale aspecten aan de orde. Het betreft de waterparagraaf, de wet Geluidhinder, archeologie, bodemonderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en overige regelgeving en zones. Hiermee wordt aangegeven dat deze aspecten de beoogde ontwikkelingen voor het centrum van Vught niet in de weg staan.

04.01 Waterhuishouding

Vooroverleg met Waterschap de Dommel

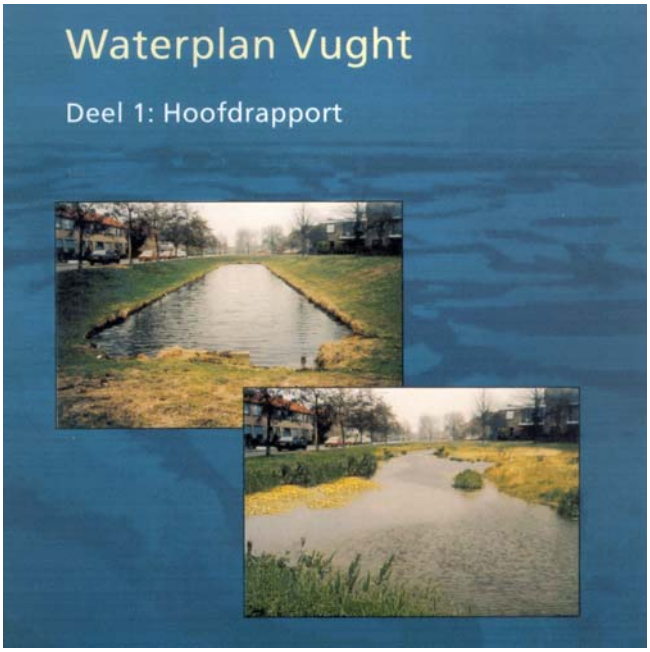
Op 28 juni is het bestemmingsplan met het waterschap doorgesproken. Belangrijkste conclusies zijn:

- de bestaande situatie is een verhard gebied, wat ook na ontwikkeling zo blijft;
- de gemeente Vught heeft een gescheiden rioolstelsel waar de nieuwe woningen op aangesloten kunnen worden;

Op dit moment zijn er echter nog geen concrete bouwplannen voor deelplan oost uitgewerkt. De uiteindelijke bouwplannen voor dit deelplan dienen mede ontwikkeld te worden aan de hand van de richtlijnen zoals weergegeven in de handreiking “afkoppelen en niet aankoppelen”. In bovenstaande afbeelding is de handreiking schematisch weergegeven.

1 schema handreiking

2 Waterschap de Dommel



1

Deze handreiking is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Tevens zal bij de uitwerking van de bouwplannen overleg plaatsvinden met het waterschap met betrekking tot te stellen voorwaarden en criteria. Verder zullen de infiltratiemogelijkheden bekeken dienen te worden. Indien dit mogelijk blijkt zou dit ten gunste komen van de regenwaterriolering in de Secretaris van Rooijstraat.

Gezien het feit dat het hier een ontwikkelingsplan betreft en er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar zijn is een concrete watertoets niet mogelijk. Bij de uitwerking van de uiteindelijke bouwplannen zal rekening worden gehouden met de door het waterschap gestelde voorwaarden, criteria en de handreiking.

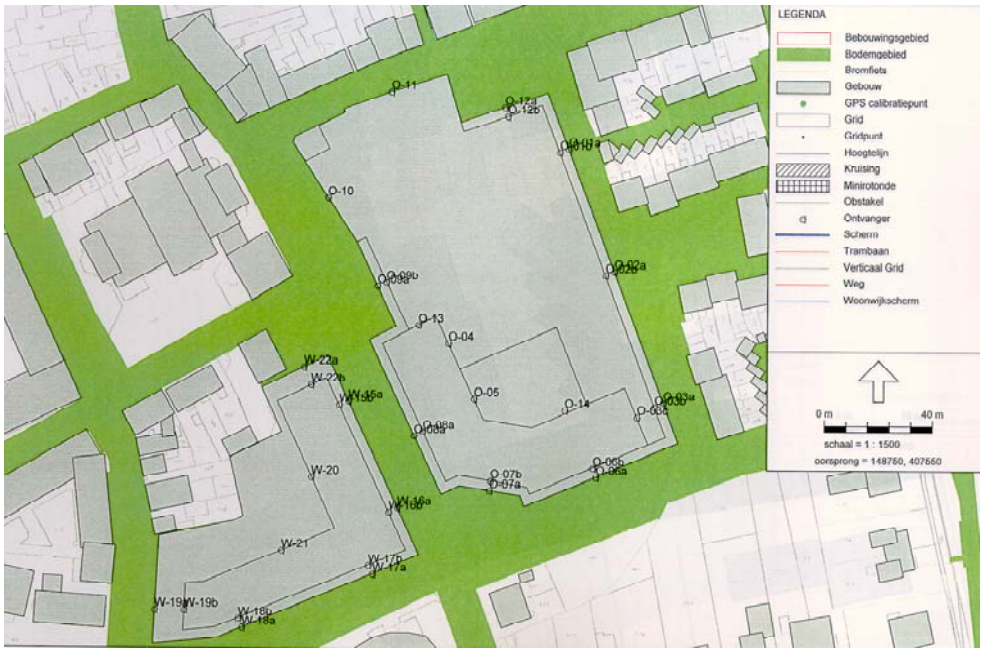
In de voorschriften zijn de mogelijkheden voor waterinfiltratie en/of berging in voldoende mate gewaarborgd.

1 waterplan Vught

Waterplan

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

Maatregelen in de vorm van de aanleg van verbeterd gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon regenwater met infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd voor zover ze reeds in het verleden niet al grotendeels gerealiseerd zijn. Bij het realiseren van herstructureringen kan gedacht worden aan de aanleg of verbetering van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen.



1

04.02 Geluidhinder

De gemeente Vught heeft in november 2004 een onderzoek laten uitvoeren door Cauberg-Huygen naar de geluidsbelastingen tengevolge van wegverkeer voor deelplan Oost. Dit onderzoek is in april 2006, voor wat betreft geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai geactualiseerd.

Ten aanzien van geluid afkomstig van wegverkeer is de Wet geluidshinder van toepassing. De wet stelt grenswaarden aan het equivalente geluidsniveau op de gevels van zowel bestaande als geprojecteerde/nieuwe woningen. In het plangebied zal sprake zijn van de realisatie van nieuwe woningen langs bestaande wegen. De Wet geluidshinder kent ten aanzien van wegverkeer een stelstel dat uitgaat van een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als ondergrens en een bovengrens in de vorm van een maximaal toelaatbare geluidbelasting. Ten aanzien van wegverkeer in binnenstedelijke situaties biedt de wet mogelijkheden voor verruiming:

- voor nieuwe appartementen langs een bestaande weg in een binnenstedelijke situatie geldt een maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A). Bij een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) worden door Gedeputeerde Staten aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de indeling van de woning, zoals een akoestisch gunstige woonindeling;

1 **waarneempunten geactualiseerd akoestische onderzoek**

- voor nieuwe appartementen langs een bestaande snelweg in een binnenstedelijke situatie geldt een maximale toelaatbare waarde van 55 dB(A).

Overigens is bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het Bouwbesluit van toepassing. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieken van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Uit het geactualiseerde onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A2 voor deelplan Oost wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde (55 dB(A)) voor wegverkeerslawaai wordt op de bebouwing van het deelplan Oost niet overschreden.

Voor deelplan Oost kan, indien wordt voldaan aan één van de ontheffingswaarden als genoemd in het geactualiseerde onderzoek, een hogere grenswaarde procedure worden gevolgd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Als argument kan worden aangewend dat de voorgenomen nieuwbouw de bestaande bebouwing vervangt. De noodzakelijke hogere grenswaarde dient verleent te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Daarnaast dient ten gevolge van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de bouwvergunning aanvraag door middel van een gevelisolatie-onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.1 van het Bouwbesluit.

Het akoestisch onderzoek is als losse bijlage beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van deze toelichting.

Weg	Wegdeel	Aantal overschrijdingen		
		2007	2010	2015
Secr. Van Rooijstraat (autonoom)	Vliertstraat-Raadhuisstraat	28	23	18
Secr. Van Rooijstraat + Plan		35	26	20
Dr. Hillenlaan (autonoom)	Raadhuisstraat-Ploegveld	28	23	19
Dr. Hillenlaan + Plan		35	26	20
Dr. Hillenlaan (autonoom)	Ploegveld-Boxtelseweg	27	22	20
Dr. Hillenlaan + Plan		33	25	21

1

04.03 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

De gemeente Vught heeft in november 2004 een onderzoek laten uitvoeren door Cauberg-Huygen naar de luchtkwaliteit en externe veiligheid in de omgeving van de deelplan Oost (Rijksweg A2, Secr. Van Rooijlaan). Dit onderzoek is in mei 2006, voor zowel luchtkwaliteit en externe veiligheid geactualiseerd.

Luchtkwaliteit.

Voor de luchtkwaliteit is een verspreidingsberekening uitgevoerd ter indicering van de gevolgen voor de luchtkwaliteit in verband met de te realiseren centrumplannen in het centrum van Vught. Ten aanzien van de parameters : PM_{10} (jaargemiddelde concentratie), NO_2, Benzeen, SO_2, BaP, en CO, kan uit de CAR II rekenresultaten worden opgemaakt dat direct langs de wegen in het plangebied als gevolg van de gemodelleerde toename van het verkeer in 2007, 2010 en 2015 geen normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 zullen worden overschreden.

1 tabel voor de zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen

Voor PM_{10} geldt naast een norm voor de jaargemiddelde concentratie tevens een grenswaarde v an 50 microgram per m^3 voor 24-uur gemiddelde concentratie waarbij geldt dat deze waarde maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van de grenswaarde voor de 24-uurs-gemiddelde concentratie PM_{10} wordt verkregen, door het in CAR berekende aantal overschrijdingsdagen met 6 te verminderen. Ten aanzien van 2007, 2010 en 2015 is het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen in bovenstaande tabel weergegeven.

1

'gemiddelde' PR-contour [/jr]	Afstand ten opzichte van as van de weg [m]
10^{-6}	0
10^{-7}	53
10^{-8}	141

Situatie		Ongevalspunt met het hoogste GR	
		Factor OW	Aantal doden
Huidige	I	0,0071	21
Toekomst	II	0,0071	21

Uit deze tabel valt op te maken dat direct langs de wegen in het plangebied, als gevolg van de gemodelleerde toename van het verkeer in 2007, 2010 en 2015, het aantal toegestane overschrijdingsdagen van de grenswaarde vooor de 24-uur-gemiddelde concentratie PM_{10} niet wordt overschreden.

Er is vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen belemmering aanwezig ten aanzien van de ontwikkelingen in het centrum van Vught.

Externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op het rail- en wegverkeer en risicovolle ondernemingen in het nabij het plangebied. Op basis van onderzoek kan het volgende gesteld worden:

- ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour aanwezig;
- het groepsrisico wijzigt niet ten gevolge van de nieuwbouw.

Het plaatsgebonden risico en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen in het centrum van Vught

De onderzoeken naar luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn als losse bijlage beschikbaar en maken als zodanig onderdeel uit van deze toelichting

1 **tabel gemiddelde PR-contouren tabel beschouwde situaties en groepsrisico als factor**

1

04.04 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

De enige bedrijvigheid in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is het bedrijf Venvulas aan de Secretaris van Rooystraat 7. Het betreft een bedrijf in lasapparatuur en lasbenodigdheden. Het bedrijf is tevens gevestigd op het bedrijventerrein aan de Industrieweg, waar alle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op de locatie aan de Secretaris van Rooystraat vinden echter geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Uitgaande van de door Venvulas ingediende aanvraag om vergunning ingevolge de Wet milieubeheer, kenmerk 993, en de bij besluit van 11 februari 1999 verleende vergunning valt Venvulas volgens de in de VNG-reeks “bedrijven en milieuzonering” onder de geformuleerde bedrijfstype omschrijving “groothandel in machines en apparaten” of “overige groothandel” met bijbehorende SBI-codes 5162 respectievelijk 517 (milieucategorie 2).

Volgens de methodiek van de VNG-reeks “bedrijven en miliezonering” dient bij de bedrijfstypen onder voornoemde codes ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar een afstand van 0 meter te worden aangehouden als afstand tussen bedrijf en woningen om hinder en schade te voorkomen.

1 geluidcontouren vergunde bedrijfssituatie

Het gereguleerde kader ten aanzien ten aanzien van de opslag van gasflessen vormt de PGS 15 richtlijn. De in deze richtlijn opgenomen voorschriften zijn van toepassing voor de opslag van hoeveelheden groter dan 115 liter en hebben betrekking op een aantal hervulbare verpakkingen van klasse 2 van het ADR. De vergunde in opslag aanwezige hoeveelheid propaangas voor Venvulas bedraagt 20 kg. Deze hoeveelheid ligt onder de in de PGS 15 richtlijn hiervoor gestelde ondergrenswaarde van 115 liter. Ten aanzien van gevaar wordt aanvullend opgemerkt dat bij de corrigerende werking van de Wet milieubeheer ten aanzien van aanwezige gevaarlijke stoffen binnen een richting aan te houden afstanden tot de eigen inrichtingsgrens beperkend zullen zijn, en niet de afstand tot de nieuwbouw. Noodzaak tot een nadere beschouwing van de gevaaraspecten ten aanzien van gevaarlijke stoffen is dan ook niet aan de orde.

Bij de bedrijfsactiviteiten van Venvulas vinden geen stof- dan wel geuremissies plaats. De hinderaspecten stof en geur zijn dan ook niet aan de orde.

Voor het aspect geluid geldt op basis van de VGN-reeks “bedrijven en milieuzonering” een afstand van 30 meter. In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van Venvulas. Dit in verband met de realisatie van nieuwe appartementen op circa 25 meter ten noorden van het bedrijf.

Aan de hand van de representatieve bedrijfssituatie en de geluidvoorwaarden uit het AmvB-besluit is de representatieve vergunde geluidemissie middels een rekenmodel ter plaatse van nieuwe appartementen bepaald. Uit berekening blijkt het volgende:

- onder de vergunde bedrijfssituatie bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe appartementen maximaal 35 dB(A) in de dagperiode. Het nieuwbouwplan ligt daarmee buiten de 45 dB(A)-contour;
- onder de vergunde bedrijfssituatie kunnen ter plaatse van de nieuwe appartementen maximale geluidniveaus optreden van ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode. Het nieuwbouwplan ligt daarmee buiten de 70 dB(A)-contour.

De geluidvoorwaarden uit het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer worden ter plaatse van de bestaande woningen en de nieuwe appartementen gerespecteerd. Uit voorgaande mag verder geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwe woningen niet leidt tot een inperking van de vergunde geluidruimte van Venvulas.

Overige milieuaspecten behoeven in dit kader niet te worden bezien.

De notitie “Hinder als gevolg van bedrijvigheid” en het akoestisch onderzoek Venvulas zijn als losse bijlage beschikbaar en maken als zodanig onderdeel uit van deze toelichting

Door de firma Venvulas is in het kader van de inspraakprocedure aangegeven het bedrijf te willen beeindigen en ter plaatse woningbouw te willen realiseren. Gehoord deze reactie heeft de gemeente besloten dit verzoek in het bestemmingsplan mogelijk te maken, omdat deze ontwikkeling past in de huidige inzichten van het centrum van Vught. De huidige activiteiten, voor zover deze nog plaats vinden, worden onder het overgangsrecht gebracht.

Dit zal er toe leiden dat straatwand aan de zuidzijde van de Secretaris van Rooystaat in combinatie met het nieuwe gemeentekantoor in zijn geheel wordt gerevitaliseerd. Dit levert een verdere kwaliteitsimpuls voor het plangebied op.

04.05 Bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen in het centrum van Vught heeft de gemeente Vught in augustus 2001 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Oranjewoud. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Belangrijkste conclusie van dit bodemonderzoek is dat er in de bodem geen verontreinigingen zijn aangetroffen en dat het gebied geschikt is voor de voorgestane nieuwbouw.

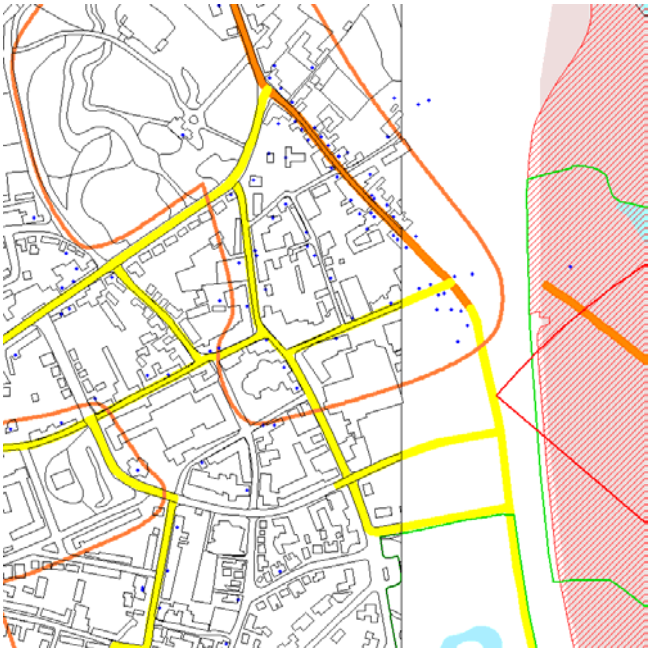
De gronden die bij de uitvoering van de plannen op het terrein vrijkomen kunnen binnen het plangebied hergebruikt worden. Indien deze gronden worden afgevoerd naar elders dient dit gecontroleerd te gebeuren met inachtneming van de regels van het Bouwstoffenbesluit of de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Gelet op de aangetroffen lichte overschrijdingen van de toegestane waarden zal de grond niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar zijn, maar zal er op dat moment bekeken worden voor welke functie de grond gebruikt kan worden.

Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van deze toelichting.

04.06 Archeologie c.q. Verdrag van Malta

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan. Voor het plangebied ter plaatse van het voormalige gemeentekantoor zijn geen monumenten en losse vondsten bekend.



1

2

Hoewel het aangrenzende buitengebied aan de andere zijde van de A2 een hoge indicatieve archeologische waarde heeft is de verwachting dat de archeologische waarde voor het plangebied nihil is. Door het slopen van historische bebouwing in het verleden en het realiseren van de Marktveldpassage is de bovenlaag van de bodem dusdanig geroerd en verstoord dat eventuele archeologische waarden vernietigd zijn. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek heeft daarom geen zin.

04.07 Overige zones

Het plangebied is in de directe nabijheid van de rijksweg A2 gelegen, een weg van groot belang voor het landelijk en Brabantse wegennet. In de toekomst moeten effecten op de leefomgeving en overlast niet leiden tot onaanvaardbare situaties voor omwonenden. Een vrijwaringzone van respectievelijk 50m en 100m (wettelijk geregeld) voorkomt dit soort potentiële conflicten. De ontwikkelingen in het centrum van Vught zijn op een grotere afstand gelegen en worden hierdoor niet beperkt.

1 historische waardenkaart

2 idem

Dit hoofdstuk geeft uitleg over hoe de beoogde ontwikkelingen vertaald zijn naar de voorschriften van het bestemmingsplan. Hierbij komen de regels ten aanzien van het gebruik en de bouwmogelijkheden aan de orde. Tevens is aangegeven hoe de gemeente omgaat met de handhaving.

05.01 Vertaling naar bestemmingen

Het plan bevat ten aanzien van de toekomstige situatie voor het centrum van Vught ruime bouwmogelijkheden voor zowel projectmatige als individuele bouwwerken. Het betreft meestal gebouwen met meerdere functies zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen.

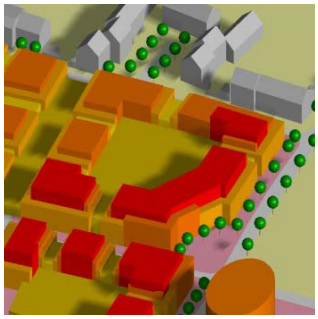
Voor het geheel is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij schuilt de dynamiek en de flexibiliteit van het plan in de ruime mogelijkheden ten aanzien van het toegestane gebruik. Dit is met name aan de orde op de begane grond. Hier is het gebruik in grote mate vrij. Op de verdiepingen is het gebruik beperkt tot wonen, kantoren en dienstverlening.

1 **bestemming**
2 **bouwvlak**
3 **zones**

Het toegestane gebruik is door middel van een matrix in de voorschriften weergegeven. Hierbij is gestreefd naar een grote menging van functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, horecadoeleinden, woondoeleinden, kantoor- en verkeersdoeleinden. Dit gebruik is uitgesplitst per bouwlaag. Door deze menging van functies, met name aan de Raadhuisstraat, zijn de mogelijkheden voor onderlinge uitwisselbaarheid maximaal.

toegestane gebruik / aantal bouwlagen / abs. bouwhoogte	Raadhuisstraat, inclusief deel dr. Hillenlaan						dr. Hillenlaan Ploegveld*		hoek Heuvel Marktveld (historische beb.)						Marktveld, inclusief deel Ploegveld Marktveldpassage						binnenterrein		
	D	H	W	K	Dd	V	W	V	D	H	W	K	Dd	V	D	H	W	K	Dd	V	D	W	V
onderbouw/kelder			•[1]			•	•[1]	•			•[1]			•			•[1]			•		•[1]	•
b.g./1e bouwlaag h = 5 m	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•
2e bouwlaag h = 8 m			•	•	•		•				•						•	•	•				
3e bouwlaag h = 11 m			•	•	•		•				•						•						
4e bouwlaag h = 14 m			•	•	•		•				•						•						
5e bouwlaag h = 17 m			•	•	•		•				•												

1



3

toegestane gebruik / aantal bouwlagen / abs. bouwhoogte	Raadhuisstraat, inclusief deel dr. Hillenlaan			dr. Hillenlaan* Ploegveld			hoek Heuvel Marktveld (historische beb.)		Marktveld, inclusief deel Ploegveld Marktveldpassage		binnenterrein	
	Z3*	Z4*	Z5*	Z3*	Z4*	Z5	Z4*	Z5*	Z3*	Z4*	Z1*	Z4*
onderbouw/kelder	100%	100%	100%	100%	100%	100%			100%	100%	100%	100%
b.g./1e bouwlaag h = 5 m	90%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	100%	90%	100%	100%	100%
2e bouwlaag h = 8 m	90%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	100%	90%	100%		100%
3e bouwlaag h = 11 m	90%	100%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	90%	70%		90%
4e bouwlaag h = 14 m		100%	85%		85%	85%	100%	100%		50%		85%
5e bouwlaag h = 17 m			80%			80%		100%				

2

05.02 Vertaling naar bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn ook in ruime mate flexibel. Deze zijn weergegeven middels het bouwvlak. Dit mag in zijn geheel bebouwd worden. Wel zijn er verschillende zones onderscheiden voor een differentiatie in het aantal bouwlagen c.q. de bouwhoogte. Per zone is in de vorm van een percentage aangegeven tot hoeveel een bepaald deel, in een bepaalde hoogte bebouwd mag worden. Dit is eveneens in een matrix in de voorschriften tot uitdrukking gebracht. Tot slot is als belangrijke voorwaarde gesteld dat er afzonderlijke bouwmassa's dienen te worden onderscheiden. De afstand tussen deze bouwmassa's is in de voorschriften gedifferentieerd en lopen op per bouwlaag.

1 matrix gebruik
2 matrix bouwhoogte
3 verschillende bouwmassa's

05.03 Handhaving

De gemeente Vught voert een actief beleid gericht op handhaving van bestemmingsplannen en bouwregelgeving. In het voorliggende bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de handhaafbaarheid van bestemmingen en voorschriften. Dit heeft zich geuit in een zorgvuldige ontwikkeling van het plan ondersteund door uitvoerige studies. Alleen de randvoorwaarden welke cruciaal zijn voor de centrumontwikkeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor is het bestemmingsplan geen bolwerk van regelgeving geworden. Dit vereenvoudigt de handhaving.

1

1 **legenda in kleur**

06.01 Algemeen

Een drietal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanvoorschriften van de gemeente Vught:

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

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

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak met zones voor bouwen in het toegestane aantal bouwlagen c.q. absolute bouwhoogte).

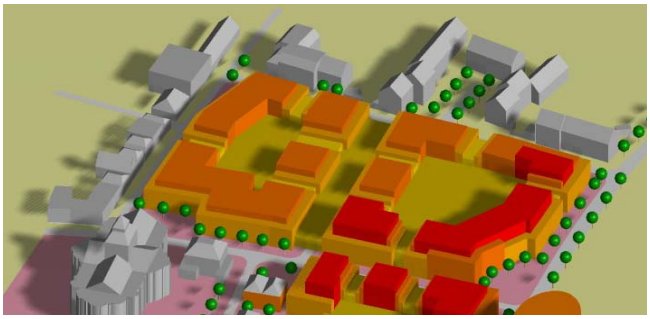
06.02 Indeling van het artikel

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

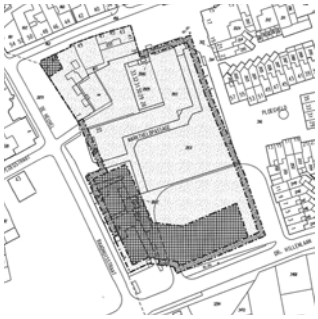
- doeleindenomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden waar bouwvlak, bouwhoogte en overige zaken;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing;
- regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de onbebouwde grond;
- vrijstellingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;
- nadere eisen, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde.

Eerst naar de plankaart kijken en dan de voorschriften lezen.

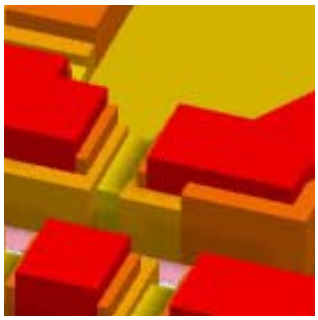
Het raadplegen van een bestemmingsplan is geen allerdaagse aangelegenheid. Daarom heeft de gemeente Vught de intentie om de benodigde informatie zo eenvoudig mogelijk en helder over te brengen. Gekozen is voor de principe: "helder moet zijn wat mag (de regels)" en “de regels moeten eenduidig zijn en maar op één manier te interpreteren zijn”.



1



2



3

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

06.03 De kleur op de plankaart, het belangrijkste

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

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

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

06.04 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag

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

Binnen de dikke lijnen, zijnde het bouwvlak mag alles volgebouwd worden. In de bijbehorend matrix bouwhoogte in de voorschriften zijn het aantal bouwlagen c.q. absolute bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage nader bepaald.

Een voorwaarde hierbij is dat er afzonderlijke bouwmassa's onderscheiden moeten worden. De onderlinge afstand neemt evenredig toe met het aantal bouwlagen

1 afzonderlijke bouwmassa's
2 zones bouwlagen
3 onderlinge afstand bouwmassa's

06.05 Bijlagen bij de voorschriften

Bij de voorschriften zijn een aantal bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 artikel nutsvoorzieningen;
- bijlage 2 overzicht monument;
- bijlage 3 beeldkwaliteitplan (losse bijlage);
- bijlage 4 parkeernota (losse bijlage);
- bijlage 5 detailhandelsnota (losse bijlage);

Het artikel nutsvoorzieningen in bijlage 1 geeft aan, aan welke voorzieningen voldaan moet worden bij wijziging naar nutsvoorzieningen ten behoeve van masten. Dit is noodzakelijk omdat binnen het plangebied geen afzonderlijke bestemming nutsvoorzieningen aanwezig is.

Bijlage 2 geeft middels foto's een beeld van het in het plangebied aanwezige gemeentelijke monument, welke bescherming behoeft.

Bijlage 3 is het beeldkwaliteitplan wat opgesteld is ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Vught. Bij de ontwikkeling van het gebied van het voormalige gemeentekantoor moet voldaan worden aan de randvoorwaarden en uitgangspunt zoals deze gesteld zijn in het beeldkwaliteitplan. Tevens zijn bijgevoegd een aantal referentiebeelden die als basis dienen voor architectuur, materiaalkeuze en inrichting openbare ruimten.

Bijlage 4 is de parkeernota die als leidraad dient voor de normering van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen.

Bijlage 5 is de Nota Detailhandel die als leidraad dient voor de uitbreidingsmogelijkheden in het deelplan.

1 **eigendomssituatie plangebied**

07.01 De economische uitvoerbaarheid

De gemeente Vught heeft op basis van programma studies, ruimtelijke schetsplannen en ramingen van deskundigen de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor deelplan Oost getoetst. Bij deze toets heeft de gemeente Vught gekeken naar:

- eigendomsposities in het gebied:
* het versnipperde grondbezit in deelplan Oost maakt de eigendomssituatie complex;
* de gemeente Vught heeft een deel van de grond in deelplan Oost in eigendom, namelijk het parkeerterrein. De gemeente Vught wil graag dat deelplan Oost tot ontwikkeling komt, maar legt in eerste instantie het initiatief bij de markt;
* marktpartijen hebben posities in het deelplan ingenomen met de intentie om te ontwikkelen. Een deel van de eigenaren heeft reeds bij de gemeente Vught aangegeven interesse te hebben in de her-

ontwikkeling van deelplan Oost op basis van dit bestemmingsplan;

* de gemeente Vught heeft bij voorkeur dat deelplan Oost in zijn geheel wordt ontwikkeld. Hiervoor moeten de zittende grondeigenaren evenwel samenwerken. Deelplan Oost kan echter ook ontwikkeld worden in deelprojecten met inachtneming van dit bestemmingsplan. Bij uitvoering in deelprojecten is de bereikbaarheid van de huidige ondernemers een belangrijk aandachtspunt. De gemeente Vught heeft voldoende instrumenten voorhanden om een ontwikkeling in delen in goede banen te kunnen leiden;

- het vastgoedprogramma is als volgt samengesteld:

* de woonvisie, de parkeernota en de detailhandelsnota vormen het uitgangspunten voor het programma;
* stedenbouwkundige verkenningen hebben inzicht gegeven in een ruimtelijk haalbaar vastgoedprogramma;
* het programma is vervolgens gespiegeld aan afzetmogelijkheden in de markt;
* het bestemmingsplan biedt ruimte voor 100-150 woningen in 3-5 lagen, 3.000 m² detailhandel, 500 m² horeca en 600 m² kantoren. Dit programma is in de haalbaarheidsstudie meegenomen.
* het parkeren kan boven- of ondergronds worden opgelost, in de berekeningen is uitgegaan van een sluitende parkeerbalans op basis van parkeernormen en aanwezigheidspercentages uit dit bestemmingsplan

- civieltechnische aspecten van de herontwikkeling van het plangebied:

* de gemeente Vught heeft milieukundige onderzoeken uitgevoerd en benodigde investeringen die hieruit volgen opgenomen in de grondexploitatie;
* in de grondexploitatie zijn kosten opgenomen voor de aanleg van openbare ruimte.

Op basis van de studie naar de uitvoerbaarheid heeft de gemeente Vught geconcludeerd dat binnen de kaders van dit bestemmingsplan een financieel en ruimtelijk haalbaar plan opgesteld kan worden voor deelplan Oost. In de studie naar de financiële haalbaarheid zijn de bestaande gebouwen ingebracht tegen marktwaarde. De gemeente Vught heeft bij dit proces externe onafhankelijk adviseurs betrokken om de validiteit van de berekening te toetsen. De adviseurs hebben de bevindingen van de gemeente onderschreven.

07.02 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

1

07.03 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk als vastgesteld plan en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS
- 3e ter inzage legging (goedgekeurd plan).

1 procedure

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

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

Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PPC-overleg.

Uitkomsten vooroverleg

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aangeboden. Het plan is behandeld op 30 november 2005. Het advies, vervaardigd door de PPC en de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), alsmede de reactie van de gemeente is op de volgende pagina’s weergegeven.

In het kader van het vooroverleg zijn ook reacties ontvangen van diverse instanties. Deze reacties zijn eveneens voorzien van een gemeentelijke reactie. Een korte samenvatting van de reacties van deze instanties en de gemeentelijke reactie hierop zijn ook op de volgende pagina's weergegeven.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

GEMEENTE VUGHT
nr: 108497 class: -1731.212
ontv.: - 9 DEC. 2005 ovb:
afd: Ruimte kopie:
medew:

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk	: nr. 1122224/1148137	
Uw kenmerk	: --	
Doorkiesnr.	: 6812415 mr. E. de Groot	
Bijlagen	: --	
Datum	: 30 november 2005	
Onderwerp	: Ontwerp-bestemmingsplan Centrum deelplan Oost en deelplan West	

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

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 10 november 2005 behandeld in haar vergadering van 30 november 2005.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,

i/o

mr. drs. E.J.A.M. de Groot

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Provincie Noord-Brabant

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

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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

GEMEENTE VUGHT
nr. 106634 class: 1.731212
ontv.: 17 NOV. 2005 ovb
afd.: P.B. kopie: secretaris
medew.:

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan Centrum, deelplan Oost en deelplan West

Datum
10 november 2005
Ons kenmerk
1122224/1142804
Uw kenmerk
–
Contactpersoon
Directie
ROH

Telefoon
073-6812371
Fax
073-6807654
Bijlage(n)
–
E-mail
Mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 8 augustus 2005, ontvangen op 15 augustus 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan Centrum deelplan Oost en West.
De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 30 november 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

1. Planbeschrijving

Het vrijkomen van de locatie van het oude gemeentekantoor en de noodzaak om tot een kwaliteitsimpuls te komen om het centrum van Vught aan te passen aan de eisen van deze tijd, vormen de aanleiding voor de herontwikkeling van het centrum. Hiertoe is een tweetal bestemmingsplannen opgesteld, te weten een plan voor deelgebied oost (de bestaande Marktveldpassage) en het plan voor deelgebied West (het huidige gemeentekantoor). De bestemmingsplannen zijn in samenhang opgesteld en bevatten een integrale visie.
Deelgebied Oost:

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

Dit plan voorziet in de sloop van de huidige Marktveldpassage en het postkantoor ten behoeve van de bouw van een nieuw overdekt winkelgebied, met daaronder parkeren. De nieuwe passage moet een betere routing (de zgn.winkelacht wordt mogelijk gemaakt) opleveren voor het winkelend publiek. De architectuur wordt meer stedelijk. Behalve ruimte voor detailhandel (3.600 m2) is er in het plan ruimte voor woningen (100-150 woningen bij 3-5 bouwlagen in de sociale en duurdere segmenten), maximaal 500 m2 horeca, maximaal 600 m2 kantoren en boven of ondergrond ruimte voor parkeren. De bebouwing is maximaal 16 m hoog.

Deelgebied West:
Het plan voorziet in de sloop van het oude gemeentekantoor en alle andere bebouwing die hieraan grenst aan de Raadhuisstraat en de Secr. Van Rooijstraat. Alleen het monument op de hoek van de Ploegstraat en Raadhuisstraat wordt behouden.In dit gebied kunnen 60-80 woningen worden gerealiseerd bij 3-5 bouwlagen (verdeling koop-huur 70%-30%), er is ruimte voor maximaal 2.000 m2 detailhandel, maximaal 500 m2 horeca en maximaal 600 m2 kantoren. Er is ook ruimte voor een parkeergarage voor het gemeentekantoor en 3 parkeerplaatsen van de ING, opvang van parkeervraag van de nieuwe functies kan boven- of ondergronds. Aan de Secr. Van Rooijlaan komen in elk geval 12-24 parkeerplaatsen.

2. Toets aan het vigerende beleid

Stedenbouwkundige visie
De directie onderschrijft de noodzaak om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het centrum van Vught. Het is voor het centrum van Vught, gelegen op korte afstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch en redelijk excentrisch gelegen ten opzichte van het stedelijk gebied van Vught zelf, moeilijk om zijn positie te versterken. Het is daarom van groot belang dat de stedenbouwkundige kwaliteit van het nieuwe centrum hoog zal zijn waardoor de aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied zal vergroten.
Vanuit dit uitgangspunt bekeken heeft de Directie een aantal opmerkingen bij het plan:

De Marktveldpassage
Eén van de belangrijke knelpunten van het huidige centrum is dat de huidige Marktveldpassage een naar binnengekeerd gebouw is. De ontwikkeling van een nieuwe passage zal er in onze ogen op moeten gericht zijn om een winkelcentrum te maken dat zoveel als mogelijk, en het liefst aan alle vier de kanten, met de voorkant naar de stad is gericht. De matrix (art. 7 lid A) geeft aan welke functies er langs de verschillende kanten van de passage mogelijk zijn. De directie mist in deze matrix de zijde van de passage langs het Ploegveld.

Wij adviseren u te overwegen of het mogelijk is deze lange wand te geleden met woningen, of de entree's van de woningen gelegen op de eerste verdieping. Het beeldkwaliteitplan geeft nog weinig duidelijkheid over de wijze waarop de gewenste geleding zal worden bereikt (Cat. III).
Langs de Dr. Hillenlaan zijn alleen woningen en verkeersdoeleinden toegestaan. Wij kunnen ons voorstellen dat hier ook kantoren en dienstverlening inpasbaar kunnen zijn, en kunnen bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit (Cat. III).

De Marktveldpassage in zijn nieuwe vorm is een behoorlijk groot gebouw in het kleinschalige centrum van Vught. U onderkent dit in het bestemmingsplan en geeft aan dat om de massaliteit te doorbreken er gezorgd moet worden voor zorgvuldig gesitueerde doorkijkjes met de daarbij behorende oriëntatiemogelijkheden. Wij zijn van mening dat de mogelijkheden om de massaliteit te doorbreken zich ook bevinden in gedeeltelijke heroverweging en de footprint van het gebouw.
De nieuwe passage wordt hoger en stedelijker dan de bestaande bebouwing, waardoor de openbare ruimte meer maat kan hebben en tegelijkertijd een stedelijk karakter kan blijven houden. U kiest er echter voor om de openbare ruimte te verkleinen.
Een waardevolle openbare ruimte als het huidige plein tussen hoek Raadhuisstraat-Marktveld de hoek Raadhuisstraat-Ploegstraat wordt in twee kleinere pleinen geknipt. De nieuwe passage komt vooral in de Raadhuisstraat dicht op de overliggende straatwand. Ook de openbare ruimte van het huidige plein Marktveld wordt verkleind. Behoud van de openbare ruimte op deze plekken kan een belangrijke bijdrage leveren aan een goede inpassing van de nieuwe winkelpassage in het centrum van Vught. Behoud van deze pleinen zorgt er bovendien voor dat er voldoende openbare ruimte van enige maat in het centrum van Vught overblijft. De Directie wil u daarom graag in overweging geven de footprint van het gebouw gedeeltelijk te heroverwegen en het plein hoek Raadhuisstraat-Marktveld en het plein hoek Raadhuisstraat-Ploegstraat met elkaar te verbinden tot één pleinruimte. Zo ontstaat er meer ruimte voro de vormgeving van de entree van het centrum vanuit de Ploegstraat. Ook krijgen de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende St. Petruskerk met notariswoning meer ruimte en ontstaat er voldoende publieksruimte in het centrum (Cat. II).

Identiteit centrum
De ontwikkeling van voorliggend plan zal leiden tot een grote verandering van het Vughtse centrum. Het is positief dat de bestaande wegenstructuur daarbij uitgangspunt blijft. De bebouwing wordt, op een tweetal monumenten na, gesloopt.
Wij vinden het belangrijk dat de waardevolle bebouwing die het centrum bezit behouden blijft in de nieuwe situatie. Wij zijn van mening dat die een belangrijke bijdrage kan leveren aan de kwaliteit en identiteit van het centrum.

Uit de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan maken wij op dat de bebouwing op de hoek Marktveld-Heuvel, evenals het cultuurhistorische waardevolle pand op Marktveld 45 behouden zullen blijven. In het bestemmingsplan zelf zien wij dit, op basis van de gelegde bestemming op de plankaart en de beschrijving van de opgenomen bestemming, niet terug. Het bestemmingsplan lijkt juist de sloop van de bebouwing op de hoek van het Marktveld en de Heuvel mogelijk te maken gezien het bebouwingsvlak dat daar wordt gelegd. Ook de bescherming van Marktveld 43 komt in het plan niet duidelijk naar voren.
De Directie constateert dat de bescherming alleen vorm krijgt via de in artikel 2 genoemde verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan welk plan de gemeente voor het centrum beschouwd als een wettelijke regeling. Daargelaten of deze stelling, gezien de in het beeldkwaliteitsplan gehanteerde formuleringen (referentiekader, sfeerbeeld, leidraad e.d.) handhaafbaar is, wordt uit een oogpunt van rechtszekerheid geadviseerd de aanwezige waarden in de betreffende bestemmingen op te nemen (doeleindenomschrijving) en het behoud ook te benoemen (Cat. II).
Het huidige postkantoor vinden wij een beeldbepalend gebouw in het Vughtse centrum. In het plan/beeldkwaliteitsplan missen wij de afweging waarom het nodig is dit gebouw te saneren (Cat. II).

Het programma
De afgelopen jaren is het winkeloppervlak van het centrum van Vught niet uitgebreid. De aantrekkingskracht van het centrum kan met de voorliggende plannen voor kwaliteitsverbetering worden versterkt, waardoor uitbreiding van het winkeloppervlak mogelijk wordt.
Ook de realisering van de ongeveer 650 woningen in het centrum zal bijdragen aan de versterking van het centrum. Wij gaan ervan uit dat deze woningen zullen worden ingepast in het op de regionale afspraken afgestemde woningbouwprogramma en dat ook de relatie zal worden gelegd met de ontwikkeling en fasering van Vught-Noord (Cat. II).

Milieu

Luchtkwaliteit
Uit het bijbehorende onderzoek naar de luchtkwaliteit ten behoeve van de herinrichting van het centrum van Vught blijkt dat de grenswaarde van het 24 uurs-gemiddelde fijnstof zowel in 2005 als in 2010 bij een viertal waarneempunten overschreden wordt. In de huidige situatie overschrijdt de achtergrondconcentratie de grenswaarde voor fijn stof. De planontwikkeling is hierdoor niet in overeenstemming met het besluit luchtkwaliteit 2005. In het onderzoek is niet expliciet in beeld gebracht wat de invloed van het plan is op de luchtkwaliteit ter plekke. Indien door nader onderzoek kan worden aangetoond dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit voldoet het plan aan het besluit luchtkwaliteit 2005. Inmiddels is overigens de wet luchtkwaliteit 2006 in voorbereiding.

Projecten die in niet betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen in het kader van in het nieuwe beleid waarschijnlijk toch doorgang vinden. De gemeente wordt geadviseerd de landelijke ontwikkelingen betreffende luchtkwaliteit te volgen en bij de verdere planvorming te betrekken (Cat. II).

Externe veiligheid
Het gebied Marktveldpassage bevindt zich op circa 90 meter van de rijksweg A2 en bevindt zich deels tussen de 10-7 en 10-8 plaatsgevonden risicocontour. Het invloedsgebied van het groepsrisico blijft onvermeld. Met betrekking tot het groepsrisico wordt geconstateerd dat het groepsrisico in de nieuwe situatie niet significant zal toenemen.Dit wordt echter niet nader onderbouwd. Door een intensivering van het plangebied kan verwacht worden dat het groepsrisico wel toeneemt. Elke toename van het groepsrisico dient vervolgens te worden verantwoord en in het plan te worden gemotiveerd (Cat. II).

Hinder als gevolg van bedrijvigheid
De indicatieve afstand uit de brochure Bedrijven en milieuzonering is voor het bedrijf aan de secretaris van Rooijstraat in de plantoelichting niet ingevuld. Tevens is de aard van het bedrijf niet aangegeven (Cat. II).

Juridische aspecten
De plankaart en de voorschriften zijn door de Directie niet op detailniveau beoordeeld. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor een juiste doorvertaling van de beoogde ontwikkelingen. Ten aanzien van de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is opgemerkt. Daarnaast wordt, uit een oogpunt van rechtszekerheid, aandacht gevraagd voor de omschrijving van het begrip "bestaand gebruik" (art. 1 onder 19). (Cat. II).

3. Conclusie

De directie spreekt haar waardering uit voor het plan en onderschrijft de noodzaak om te komen tot een kwaliteitsimpuls van het centrum van Vught. Zij vraagt daarbij aandacht voor het behoud van voldoende openbare ruimte in het centrum en voor de inpassing en geleding van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de kleinschalige bebouwing van het Vughtse centrum.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)
Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Provincie Noord-Brabant

Datum
10 november 2005
Ons kenmerk
1122224/1142804

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts.

Vught

Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan Vught centrum deelplannen west en oost.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft het college van B&W het voorontwerp op en omstreeks 8 augustus 2005 voor overleg toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:
1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid;
3. VROM-Inspectie, Regio Zuid;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
9. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling;
10. Pro Rail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid;
11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

Voorts is het voorontwerp – ter kennisneming – toegezonden aan:
* de Ondernemersvereniging MKB Vught;
* de Horecavereniging Vught;
* de Woningstichting Ons Bezit te Vught;
* de Stichting Natuur- en milieugroep Vught.

In het navolgende zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Na elke reactie volgt een standpuntbepaling van het college van B&W. Tevens is aangegeven van welke instantie geen reactie is ontvangen.

1. Provinciale Planologische Commissie (brief van 10 november 2005).

De PPC heeft omtrent het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

De provinciale directie heeft als volgt geadviseerd.

1. Planbeschrijving
Het vrijkomen van de locatie van het oude gemeentekantoor en de noodzaak om tot een kwaliteitsimpuls te komen om het centrum van Vught aan te passen aan de eisen van deze tijd, vormen de aanleiding voor de herontwikkeling van het centrum. Hiertoe zijn een tweetal bestemmingsplannen opgesteld, te weten het plan voor deelplan Oost, de bestaande Marktveldpassage, en het plan voor deelplan West, het huidige gemeentekantoor. De bestemmingsplannen zijn in samenhang opgesteld en bevatten een integrale visie voor het centrum.

2. Toets aan het vigerende beleid

De directie onderschrijft de noodzaak om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het centrum van Vught. Het is voor het centrum van Vught, gelegen op korte afstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch en redelijk excentrisch gelegen ten opzichte van het stedelijk gebied van Vught zelf, moeilijk om zijn positie te versterken. Het is daarom van groot belang dat de stedenbouwkundige kwaliteit van het nieuwe centrum hoog zal zijn, waardoor de aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied zal vergroten

Vanuit dit uitgangspunt bekeken heeft de directie een aantal opmerkingen bij het plan.

De Marktveldpassage.
De ontwikkeling van een nieuwe passage zal er op gericht moeten zijn om een winkelcentrum te maken dat zoveel mogelijk, en het liefst aan alle vier de kanten, met de voorkant naar de stad is gericht. De matrix in artikel 7 lid A geeft aan welke functies er langs de verschillende kanten van de passage mogelijk zijn. De directie mist in deze matrix de zijde van de passage langs het Ploegveld. Door de directie wordt geadviseerd te overwegen of het mogelijk is deze lange wand te geleden met woningen, of de entree's van de woningen gelegen op de eerste verdieping.
Reactie van het college van B & W:
Het deelplan Oost wordt omsloten door de Dokter Hillenlaan, het Ploegveld, het Marktveld, de Heuvel en de Raadhuisstraat.
Bij de ontwikkeling van het deelplan Centrum Oost, al dan niet in de vorm van een nieuwe passage, is steeds uitgegaan van een ontwikkeling in vier richtingen, naar vier zijden, met de voorkant naar het centrum gericht. Dit geldt ook voor het Ploegveld.
In de matrix is deze zijde opgenomen onder overig gebied (Marktveldpassage). Ter verduidelijking zal in de matrix een aparte kolom voor de Ploegstraat worden toegevoegd, waar in de onderbouw/ kelder en op de begane grond/ 1e bouwlaag de bestemmingen Woondoeleinden en/Verkeersdoeleinden zijn toegestaan. Op de overige verdiepingen is alleen de bestemming Woondoeleinden tdegestaan.
Er zal aan de zijde van het Ploegveld geen sprake zijn van massale bebouwing. Om de massaliteit te doorbreken zal gezorgd worden voor zorgvuldig gesitueerde doorkijkjes met daarbij behorende oriëntatiemogelijkheden.
De gevel aan de zijde van het Ploegveld mag ook worden onderbroken ten behoeve van laden en lossen.

Langs de Dr. Hillenlaan zouden naast woningen en verkeersdoeleinden ook kantoren en dienstverlening inpasbaar kunnen zijn om bij te dragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit.
Reactie van het college van B en W:
De vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen, waaronder kantoren en voorzieningen, op de hoek Raadhuisstraat/ Dr. Hillenlaan zullen fysiek c.q. ruimtelijk worden vergroot tot ongeveer halverwege de Dr. Hillenlaan, zodat het mogelijk wordt om deze hoek optimaal te kunnen benutten voor de vestiging van voorzieningen aan een plein. Hetzelfde is aan de orde op de hoek Marktveld/ Ploegveld. Ook hier zullen de vestigingsmogelijkheden van voorzieningen, inclusief kantoren en dienstverlening, fysiek c.q. ruimtelijk worden vergroot, zodat de voorzieningen tot om de hoek doorgezet kunnen worden en hier een levendig en kwalitatief centrum ontstaat in aanloop naar het hart van het centrum. De fysieke ruimte hiervoor zal op de plankaart nader aangeduid worden in relatie tot de gebruiksmatrix.

De nieuwe passage wordt hoger en stedelijker dan de bestaande bebouwing, waardoor de openbare ruimte meer maat kan hebben en tegelijkertijd een stedelijk karakter kan blijven behouden. De openbare ruimte wordt echter verkleind.

Een waardevolle openbare ruimte als het huidige plein tussen hoek Raadhuistraat-Marktveld en de hoek Raadhuisstraat-Ploegeveld wordt in twee kleinere pleinen geknipt. De nieuwe passage komt vooral in de Raadhuisstraat dicht op de overliggende straatwand. Ook de openbare ruimte van het huidige plein Marktveld wordt verkleind. Behoud van de openbare ruimte op deze

plekken kan een belangrijke bijdrage leveren aan een goede inpassing van de nieuwe winkelpassage in het centrum van Vught. Behoud van deze pleinen zorgt er bovendien voor dat er voldoende openbare ruimte van enige maat in het centrum van Vught overblijft.

De mogelijkheden om de massaliteit te doorbreken bevinden zich dan ook in gedeeltelijke heroverweging van de footprint van het gebouw. Hiermee kan het plein hoek Raadhuisstraat-Marktveld en het plein hoek Raadhuisstraat-Ploegstraat met elkaar verbonden worden tot één pleinruimte. Zo ontstaat er meer ruimte voor de vormgeving van de entree van het centrum vanuit de Ploegstraat . Ook de cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende St. Petruskerk met notariswoning krijgen meer ruimte en er ontstaat voldoende publieksruimte in het centrum.
Reactie van het college van B en W:
Deze opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van het deelplan Oost, zoals aangegeven op de tekening, die als bijlage bij dit verslag is gevoegd.
Door aanpassing van het bouwvlak voor de toekomstige bebouwing c.q. verlegging van de voorgevelrooilijn en door sloop van de bebouwing van Wegwijs aan de Raadhuisstraat wordt het plein voor Villa Bleyenburg vergroot.
De voorgevelrooilijn volgens het voorontwerpplan zal worden verplaatst naar de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van het Marktveld (nummers 39 tot en met 49 en nummer 63).
Ook de voorgevelrooilijn aan het Marktveld, tegenover de panden Marktveld 26 tot en met 36, zal worden terug gelegd, ongeveer tot de ingang van de huidige Marktveldpassage, zodat ook hier een groter plein ontstaat.
Door deze gewijzigde planopzet blijft het zicht op het gemeentelijk monument Marktveld 43, waarin voorheen een apotheek was gevestigd, gehandhaafd, kan de bebouwing op de hoek Marktveld/Heuvel als karakteristieke bebouwing in stand blijven en worden de nieuwe, vergrote pleinen door een herkenbaar straatprofiel met elkaar verbonden

Identiteit.
Er wordt grote waarden gehecht aan het behoud van de waardevolle bebouwing, die het centrum bezit, in de nieuwe situatie. Het kán een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit en identiteit van het centrum. Het bestemmingsplan lijkt juist de sloop van de bebouwing op de hoek van het Marktveld en de Heuvel mogelijk te maken gezien het bebouwingsvlak wat daar wordt gelegd. Ook de bescherming van Marktveld 43, zijnde een gemeentelijk monument, komt in het plan niet duidelijk naar voren. Uit het oogpunt van rechtszekerheid wordt geadviseerd de aanwezige waarden in de betreffende bestemmingen op te nemen (doeleindenomschrijving) en het behoud ook te benoemen.
Reactie van het college van B en W:
Hierboven is al door het college aangegeven dat de planopzet wijzigingen heeft ondergaan waarbij,meer dan bij het voorontwerp bestemmingsplan, recht wordt gedaan aan het behoud van waardevolle en karakteristieke bebouwing. De karakteristieke bebouwing op de hoek van het Marktveld en de Heuvel zal op de plankaart bevestigd worden door het bebouwingsvlak op de bestaande situatie af te stemmen (zie bijlage 1). De bestaande bouwhoogten voor deze hoek zullen gerespecteerd worden door de juiste zone aan te geven. De terugliggende bebouwingsmogelijkheid (zone 3) komt hiermee te vervallen. Het gemeentelijk monument (Marktveld 43) zal als zodanig op de plankaart worden aangeduid. Hiermee is het behoud van deze karakteristieke bebouwing in voldoende mate gewaarborgd.

Het huidige postkantoor wordt aangemerkt als een beeldbepalend pand in het centrum van Vught. De afweging/motivering om dit gebouw te saneren wordt in het plan gemist.
Reactie van het college van B en W:
Op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Brabant is het postkantoor niet nader aangeduid. In het "register van monumenten, beeldbepalende panden en beschermd dorpsgezicht in Vught" is het postkantoor eveneens als zodanig opgenomen.
Het postkantoor is niet van een bijzondere architectuur, is slechts een representant van naoorlogse bouw en vertoont geen enkele samenhang met de omgeving waarin het gebouw is opgericht, waardoor het begrip "beeldbepalend" niet van toepassing is. De kracht van het postkantoor is met name gelegen in het feit dat de omgeving weinig of geen

architectonische of stedenbouwkundig waardevolle kenmerken bezit. Daarnaast gaat het om een weinig functioneel gebouw. Het college acht het verantwoord om dit gebouw te vervangen door een meer aansprekend gebouw wat een meerwaarde heeft voor de – gebruiksmogelijheden – van de te realiseren nieuwbouw.

Het programma.
Naast uitbreiding van het winkeloppervlak zal de realisatie van ongeveer 650 woningen in het centrum bijdragen aan de versterking ervan. Deze woningen dienen ingepast te worden in het op de regionale afspraken afgestemde woningbouwprogramma. Verder dient ook de relatie worden gelegd met de ontwikkeling en fasering van Vught Noord.
Reactie van het college van B en W:
De woningbouw zal ingepast worden binnen het op basis van de provinciale woningbehoefte prognose vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma. Hierbij zal ook de relatie worden gelegd met de ontwikkeling en fasering van Vught Noord, waarbij de nadruk in Vught Noord op grondgebonden woningen en in het centrum uitsluitend op appartementen ligt.

Luchtkwaliteit.
De planontwikkeling is, op basis van bijgevoegde onderzoek naar de luchtkwaliteit, niet in overeenstemming met het besluit luchtkwaliteit 2005. In het onderzoek is niet expliciet in beeld gebracht wat de invloed van het plan is op de luchtkwaliteit ter plekke. Door nader onderzoek dient te worden aangetoond dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat voldaan wordt aan het besluit luchtkwaliteit 2005.
Reactie van het college van B en W:
Het huidig onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit is gebaseerd op het besluit luchtkwaliteit d.d. 19 juli 2001. Dit onderzoek zal in overeenstemming worden gebracht met het besluit luchtkwaliteit 2005.
Aanpassing van het onderzoeksrapport van Cauberg-Huygen zal plaatswinden vóór vaststelling van het bestemmingsplan Centrum.

Externe veiligheid.
De plaatsgebonden risicocontour is nader bepaald. Het invloedsgebied van het groepsrisico blijft onvermeld. De constatering dat het groepsrisico in de nieuwe situatie niet significant toeneemt wordt niet nader onderbouwd. Door intensivering van het plangebied kan verwacht worden dat het groepsrisico wel toeneemt. Elke toename van het groepsrisico dient te worden verantwoord en in het plan te worden gemotiveerd.
Reactie van het college van B en W:
Op basis van de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen", Adviesgroep AVIV bv, 02494, 24 maart 2003, bevindt het groepsrisico voor de Rijksweg A2 tussen knooppunt Vught en knooppunt Ekkersweijer zich overal onder 10% van de oriënterende waarde. Dit wegdeel is derhalve niet aangemerkt als "aandachtspunt" dan wel "bijna- aandachtspunt". Omdat het huidige groepsrisico zich onder 10% van de oriënterende waarde bevindt en het groepsrisico in de nieuwe situatie niet significant zal toenemen, kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voldoet aan de oriëntatiewaarde. Deze stellingname zal door middel van nader onderzoek nader verantwoord en gemotiveerd worden. De toelichting zal op dit aspect voor vaststelling aangepast worden.
Door Cauberg-Huygen zal een rapport terzake worden uitgebracht vóór vaststelling van het bestemmingsplan Centrum.

Hinder als gevolg van bedrijvigheid.
De indicatieve afstand uit de brochure Bedrijven en milieuzonering is voor het bedrijf aan de Secretaris van Rooijstraat in de plantoelichting niet ingevuld. Tevens is de aard van het bedrijf niet aangegeven.
Reactie van het college van B en W:

Het bedrijf Venvulas is een bedrijf in lasapparatuur en lasbenodigheden. Het bedrijf wordt uitgeoefend op twee locaties: op de hoek Secretaris van Rooijstraat/Vliertstraat/Vliertstraat en aan de Industrieweg, op het bedrijventerrein.
Een woordvoerder van het bedrijf heeft tegenover het college van B en W de verwachting uitgesproken dat het bedrijf op de hoek Secretaris van Rooijstraat/Vliertstraat op termijn zal worden beëindigd, in ieder geval binnen de planperiode. Aan het college is gevraagd het bestaande bedrijf te laten voortbestaan krachtens overgangsrecht en op het voormalige bedrijfsterrein de ontwikkeling van grondgebonden woningen of appartementen mogelijk te maken.
Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de woordvoerder van het bedrijf verzocht om op de plankaart zijn huidige bedrijfsterrein te bestemmen tot Woondoeleinden op zijn terrein.
Deze locatie zal aan het deelplangebied West worden toegevoegd en als zodanig worden bestemd.

Juridische aspecten.
Ten aanzien van de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt verwezen hetgeen hiervoor is opgemerkt. Daarnaast wordt, uit oogpunt van rechtszekerheid, aandacht gevraagd voor de omschrijving van het begrip "bestaand gebruik"(art. 1 onder 19).
Reactie van het college van B en W:
De aanwezige cultuurhistorische waarden zullen in voldoende mate worden gerespecteerd door regeling van de bestaande situatie zoals als hiervoor beschreven.
Het begrip bestaand gebruik (het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen) is van belang in verband met de overgangsbepalingen ten aanzien het gebruik. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits niet in strijd met het voorheen geldende plan, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

3. Conclusie.
De directie spreekt haar waardering uit voor het plan en onderschrijft de noodzaak om te komen tot een kwaliteitsimpuls van het centrum van Vught. De directie vraagt daarbij aandacht voor het behoud van voldoende openbare ruimte in het centrum en voor inpassing en geleding van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de kleinschalige bebouwing van het Vughtse centrum.
Reactie van het college van B en W:
Naar aanleiding van deze reactie van de provincie heeft het college van B en W de planopzet aangepast, zoals hiervoor in de reactie onder punt 2 omschreven. Zie ook tekening, die bij dit verslag is gevoegd.

De Provinciale Planologische Commissie adviseert overeenkomstig het dienstadvies van de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

2. Ministerie van Defensie, Directie Zuid (brief van 30 augustus 2005).

De Eerstaanwezend Ingenieur Directeur Directie Zuid deelt mede dat de plangebied West en Oost vallen binnen het plangebied van het ook in voorbereiding zijn bestemmingsplan Vught Centrum (beheersplan). In het kader van dit beheersplan is per brief d.d. 11 augustus 2005 mede gedeeld dat het oostelijk deel van het plangebied van het beheersplan, dus ook de deelplannen West en Oost gelegen zijn in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte en breedte en

opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie.

Hoewel bij het Ministerie van defensie, directie Zuid niet bekend is of het bestemmingsplan Vught centrum, deelplannen West en Oost bouwwerken mogelijk maakt die de genoemde hoogte overstijgen (een bouwhoogte van ca. 60 meter vanaf maaiveld is dan noodzakelijk), verdient het aanbeveling om, ter bescherming van het genoemde belang, een algemene bouwhoogte beperking in het plan op te nemen.
Reactie van het college van B en W:
Het bestemmingsplan Vught centrum, deelplannen West en Oost voorziet in een maximale toegestane bouwhoogte van 17 meter boven maaiveld. Deze bouwhoogte heeft geen verstoring van het radar en andere communicatieapparatuur tot gevolg.

3. VROM-inspectie, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid.

Geen reactie ontvangen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief van 15 september 2005).

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in het plan is verwerkt door de provincie worden uitgevoerd.

De Rijksdienst heeft echter wel een opmerking over de tekst in hoofdstuk 4, Toetsing ontwikkelingsvisie aan beleidskaders. Paragraaf 04.01.03 heeft als kop Nota Belvedère c.q. Verdrag van Malta. Deze twee zijn echter niet hetzelfde. In de tekst van Paragraaf 04.01.03 is slechts de nota Belvedère uitgebreid belicht, het Verdrag van Malta in het geheel niet.
Reactie van het college van B en W:
Het onderscheidt tussen beide, zoals aangegeven door de Rijksdienst, zal in de toelichting expliciet worden aangegeven.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Geen reactie ontvangen

7. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen,

8. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling (brief van 27 september 2005).

Door Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan beoordeeld vanuit de verantwoordelijkheid voor de natte en droge hoofdinfrastructuur van Nederland. Het gaat hierbij in het bijzonder om de belangen ten aanzien van de A2. Het plangebied ligt binnen 400 meter van de Rijksweg A2 en het bestemmingsplan maakt onder andere woningbouw in meerdere bouwlagen hierbinnen mogelijk.

Bij de verdere uitwerking van ontwerp en plaats van de woningbouw is het verzoek om voor de daaruit voortvloeiende onderzoeken vanuit de wet geluidhinder en ten aanzien van de luchtkwaliteit uit te gaan van een A2 met minimaal drie rijstroken, omdat dit waarschijnlijk de toekomstige realiteit is.
Reactie van het college van B en W:
Het college is bekend met de visie van Rijkswaterstaat over een eventuele verbreding van de A2. Mede in relatie tot de opmerkingen van de PPC over het onderzoek naar de luchtkwaliteit, zullen de onderzoeken voor lucht en geluid worden aangepast naar de meest actuele situatie. Deze onderzoeken worden afgerond voor het vaststellen van de bestemmingsplannen.

9. Nederlandse Spoorwegen (brief van 12 september 2005).

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

10. ProRail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid (brief van 8 september 2005).

Door prorail wordt verwezen naar de nieuwe Spoorwegenwet. De volgende tekst volgens de nieuwe Spoorwegwet dient te worden opgenomen in de nog uit te werken plannen:

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

Indien er kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd nabij de spoorbaan dient er onderzoek plaats te vinden naar de externe veiligheid.
Reactie van het college van B en W:
De afstand tussen het spoor en het dichtstbijzijnde deel van deelplan West bedraagt circa 430 meter. Deze afstand is dermate groot dat de Spoorwegwet niet meer van invloed is op de deelplannen West en Oost. Hetzelfde geldt voor het aspect externe veiligheid. In het in voorbereiding zijnde beheersplan voor het centrum van Vught zal hier rekening mee worden gehouden.

11. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij (brief van 24 augustus 2005).

Door het Waterschap wordt een positief wateradvies gegeven, waarbij de volgende opmerking wordt geplaatst.
Het gescheiden regenwaterstelsel in de Secretaris van Rooijstraat en omgeving functioneert niet optimaal. Het stelsel blijft na een regenbui te lang gevuld met regenwater. Door regenwater zoveel mogelijk aan de bron te infiltreren of te bergen zal het stelsel minder belast worden, waardoor het beter functioneert en er minder vaak wateroverlast zal optreden.

Het voorontwerpbestemmingsplan Vught, bestaande uit de deelplannen West en Oost, is een primair ontwikkelingsplan. Er kunnen dan ook geen concrete aspecten voor het watersysteem in worden opgenomen. Toch wijst het waterschap op het belang van een goed onderzoek naar het toe te passen watersysteem bij de ontwikkeling van de deelplannen West en Oost

Reactie van het college van B en W:

Het college onderkent de problemen aan de Secretaris van Rooijstraat. Bij de verdere uitwerking van de centrumplannen zal hier dan ook de nodige aandacht voor zijn. Het waterschap zal dan ook nauw betrokken worden bij de verdere uitwerking.

12. Ondernemersvereniging MKB Vught (brief van 7 november 2005)

Door de ondernemersvereniging MKB Vught is gedurende de inspraakperiode een inspraakreactie ingebracht tegen beide deelplannen (West en Oost). Deze reactie zal in het Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Vught Centrum aan de orde komen en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Het college van B&W besluit:

1. het bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en Oost aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties;
2. het aangepaste bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en Oost in procedure te brengen.

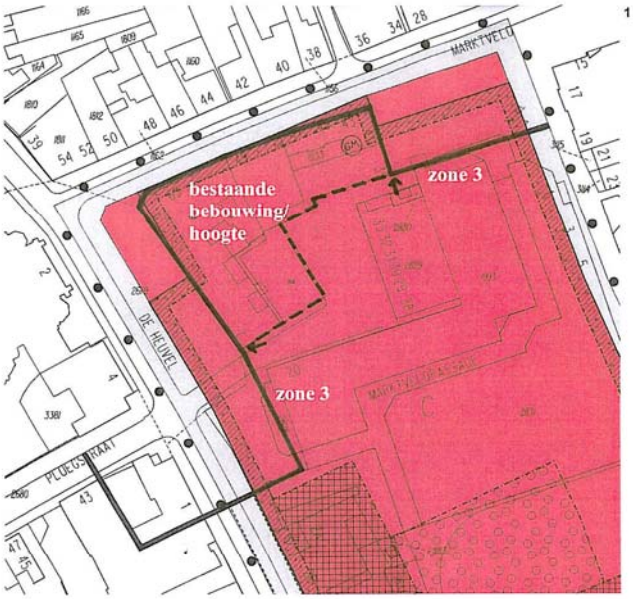
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 10 januari 2006.

Mij bekend,
De secretaris,

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

verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro
bestemmingsplan Vught centrum
deelplan West en Oost
28 december 2005

Bijlage 1: aanpassing bouwvlak c.q. voorgevelrooilijn



1 aanpassing bouwvlak toekomstige bebouwing c.q. voorgevelrooilijn

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 22 september 2005 gedurende 6 weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Op dinsdag 11 oktober 2005 heeft een inspraakavond, specifiek voor de ondernemers in Vught plaatsgevonden in de brandweerkazerne. Op donderdag 13 oktober 2005 heeft een tweede inspraakavond voor omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden in theater de Speeldoos. Deze bijeenkomsten zijn door respectievelijk 65 en 60 belangstellenden bezocht.

Van deze inspraakavonden is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad het Klaverblad van woensdag 21 september 2005. In deze editie van het Klaverblad zijn de inwoners van de gemeente Vught eveneens uitvoerig geïnformeerd over de nieuwe plannen in het centrum van Vught.

Op de inspraakavonden zijn respectievelijk 8 (11 oktober 2005) en 7 (13 oktober 2005) mondelinge inspraakreacties gedaan. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode 11 inspraakreacties ontvangen. Een afschrift van de middenpagina van het Klaverblad en het eindverslag van de inspraak zijn op de volgende pagina's weergegeven. Hierin zijn de inspraakreacties van een gemeentelijke reactie voorzien.

Vught Conto

Informatiepagina van de gemeente Vught

Eerst de regels, dan pas bouwen

Geachte inwoners en ondernemers,

Het centrum van Vught is hard toe aan vernieuwing. daarover zijn veel inwoners en ondernemers het met het het gemeentebestuur eens. Kijkend naar de kwaliteit en de uitstraling van de gebouwen in het centrum, kan er het nodige verbeteren. Daar komt bij dat in het voorjaar van 2006 het huidige gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat leeg komt te staan. Die locatie maakt plaats voor woningen, winkels, kantoren en parkeren.

Een van de belangrijkste stappen in de ontwikkeling van het nieuwe centrum is het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Die stap is nu gezet. Twee voorontwerpbestemmingsplannen worden in procedure gebracht. Dat betekent dat u ze kunt inzien en uw reactie kunt geven. De plannen kunt u inzien in het gemeentekantoor, of op www.vught.nl. Uw inspraakreactie kunt u schriftelijk geven, maar ook mondeling, bijvoorbeeld tijdens één van de twee inspraak- en informatieavonden. Op dinsdag 11 oktober is er een avond voor ondernemers in het gebouw van Brandweer en BOR. Op donderdag 13 oktober is er een bijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden in Theater de Speeldoos. Verderop op deze pagina leest u daar alles over.

Overigens is een bestemmingsplan nog geen bouwplan. Een bestemmingsplan schetst enkel de juridische kaders waarbinnen bouwplannen mogelijk zijn. De diverse illustraties die u op deze pagina's aantreft zijn dan ook géén architectonische ontwerpen. Ze zijn alleen bedoeld om u een impressie van het nieuwe centrum te geven.

Nadat de bestemmingsplannen, wellicht met aanpassingen als gevolg van uw inbreng, definitief zijn geworden, breekt de ontwerpfase aan. Als eerste wordt gestart met de ontwikkeling van het westelijk deel van het centrum, de locatie waar het huidige gemeentekantoor staat. Hiervoor zal een ontwerp worden gemaakt dat mooi en functioneel is, kwaliteit heeft en daarnaast betaalbaar is.
We zijn een belangrijke stap verder, richting een nieuw centrum voor Vught. Ik ben erg enthousiast over de plannen en wil u er graag deelgenoot van maken. Ik hoop u dan ook te mogen begroeten tijdens één van de inspraak- en informatieavonden!

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,
de wethouder Ruimtelijke Ordening

Jacques Broeders

Wonen, winkelen, werken en

De gemeente stuurt aan op 'functievermenging' in het centrum. Het centrum wordt een plaats waar mensen prettig kunnen wonen, waar een compleet aanbod is voor de dagelijkse boodschappen en soortgelijke inkopen, waar zakelijke dienstverleners hun kantoor kunnen vestigen en waar ook ruimte is voor horeca.

Wonen
Het centrum moet weer het kloppend hart van Vught worden. Mensen zorgen voor levendigheid. Daarom biedt het bestemmingsplan ruimte voor een ruim aanbod aan woningen in het centrum. In totaal is er ruimte voor zo'n 160 tot 230 appartementen. Een deel van deze woningen is bestemd voor sociale woningbouw. Het overige deel bestaat uit zowel commerciële huur- als koopappartementen. Deze appartementen zijn deels bestemd voor senioren: de appartementen bieden uitzicht op a[illegible]ten in het centrum er [illegible]orzieningen zijn dicht i[illegible]aart. Bovendien is het [illegible]aar vervoer voor de deur aanwezig. Ook komen er woningen voor jongeren (starters).

Winkelen
Veel mensen vinden het centrum van Vught niet aantrekkelijk genoeg en gaan daarom voor hun dagelijkse boodschappen naar winkelscentra in de omgeving, zoals de Helftheuvelpassage in 's-Hertogenbosch. Jammer, vindt het gemeentebestuur, want het centrum van Vught heeft

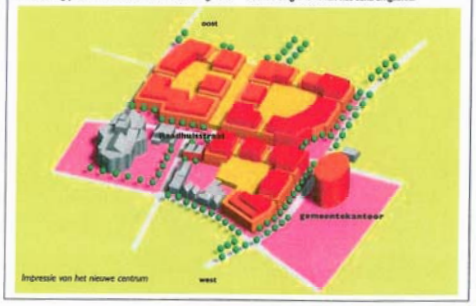
Twee bestemmingsplannen

Om een nieuw centrum te kunnen realiseren, is eerst een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente Vught deelt het centrum daarvoor in tweeën: er komt één bestemmingsplan voor het westelijk deel, waar het oude gemeentekantoor staat, en één voor het oostelijk deel, de huidige Marktveldpassage. Een bestemmingsplan is bedoeld als juridische onderlegger. Het geeft de kaders aan waarbinnen een bouwplan kan worden ontwikkeld. Op dit moment is er nog geen sprake van een concreet ontwerp van het vernieuwde centrum. De illustraties op deze pagina zijn dan ook alleen bedoeld om u een impressie te geven van de gewenste sfeer en bouwstijl.

Oost en west
De reden om het bestemmingsplan in tweeën te splitsen zijn de eigendomssituaties en de complexiteit van het centrumplan. Het westelijk deel van het centrum is grotendeels in eigendom van de gemeente. Zodra het oude gemeentekantoor vrijkomt is dit deel rijp voor ontwikkeling. Het oostelijk deel (Marktveldpassage) is in handen van meerdere eigenaars. Het ontwikkelen van dit deel van het centrum kan alleen in nauw overleg met deze partijen gebeuren, wat de complexiteit van het traject onderstreept. Door te kiezen voor twee bestemmingsplannen, loopt de ontwikkeling van het westelijk deel geen vertraging op door voorbereidingen voor het oostelijk deel. Natuurlijk zijn de bestemmingsplannen in zeer nauwe samenhang ontwikkeld. De gemeente wil graag beide gebieden tot ontwikkeling brengen, zodat ze elkaar kunnen versterken.

Geen bolwerk van regels
Uitgangspunt van de nieuwe bestemmingsplannen voor het centrum is dat ze kaders bieden, maar niet beperkend zijn. Alleen die randvoorwaarden die cruciaal zijn voor de centrumontwikkeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat het een bolwerk van regels wordt en zorgen voor voldoende ruimte om de ontwikkeling zo in te vullen, dat het programma maatschappelijk en economisch haalbaar is. Het nieuwe bestemmingsplan is dus nog zeker géén bouwplan. Het bestemmingsplan biedt alleen de kaders waarbinnen dat bouwplan mogelijk is.

Bestaand en nieuw beleid
Voor het opstellen van de bestemmingsplannen is veel aandacht besteed aan gemeentelijke beleidskaders, zoals het woningbouwprogramma en het milieu. Extra aandacht is uitgegaan naar de detailhandel en het parkeren. Daarvoor is een detailhandelsnota en een parkeerbeleid opgesteld.
Uit de detailhandelsnota blijkt dat er haalbare uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het winkelaanbod. Een grotere parkeervraag door een toename van winkels en voorzieningen kan zonder overlast worden opgelost binnen de grenzen van het centrumgebied.



Impressie van het nieuwe centrum

Programma voor een nieuw centrum

Deelgebied West (huidig gemeentekantoor)
De Raadhuisstraat verandert in een winkelstraat en wordt de entree van het nieuwe centrum.
Boven de winkels komen appartementen, die grotendeels zijn bestemd voor senioren: de appartementen bieden uitzicht op activiteiten in het centrum en de voorzieningen zijn dicht in de buurt. Ook biedt de Raadhuisstraat ruimte voor horeca met terrassen, bijvoorbeeld ter hoogte van het pand Bleijenburg (Ploegveld 43). Aan de Secr. van Rooijstraat komen woonmelijk appartementen. Op de hoek met de Raadhuisstraat is ruimte gereserveerd voor het ING-kantoor. Het binnengebied tussen de straten (de huidige parkeerplaats achter het gemeentekantoor), kan gebruikt worden voor parkeren of voor extra uitbreiding van het winkelaanbod, bijvoorbeeld in de vorm van een supermarkt. Ook is in een parkeerkelder voorzien, voor onder meer de medewerkers en bezoekers van het nieuwe gemeentekantoor.

Globaal programma deelgebied West:
Woningen: 60 tot 80 woningen in 3 tot 5 bouwlagen
Doelgroep: senioren, ca. 70% koop en 30% huur
Winkels: Max. 2.000 m2
Horeca: Max. 500 m2
Kantoren: Max. 600 m2
Parkeren: Ca. 100 parkeerplaatsen voor het gemeentekantoor en de ING-bank
Plus parkeerplaatsen die nodig zijn voor winkels, woningen en voorzieningen.

Het oude gemeentekantoor maakt plaats voor winkels en woningen

Deelgebied Oost (Marktveldpassage)
De Marktveldpassage vormt de kern van het huidige winkelgebied. Door herontwikkeling kan de Marktveldpassage van binnen en buiten worden omgevormd tot een uitnodigend winkelgebied.
Aan de buiterkant van het gebied, aan de Dokter Hillenlaan, het Ploegveld en het Marktveld komen appartementen, die een rand om het winkelgebied vormen. Binnen die rand, op het huidige Ploegveld, is ruimte voor parkeren of extra uitbreiding van het winkelgebied. Door de appartementen aan de buiterzijde te bouwen kunnen er geen 'blinde gevels' die het straatbeeld domineren.

Globaal programma deelgebied Oost:
Woningen: 100 – 150 woningen in 3 tot 5 bouwlagen
Doelgroep: senioren en jongeren (dit is afhankelijk van het gemeentelijk beleid, de Woonvisie, dat geldt op het moment dat het gebied wordt ontwikkeld)
Winkels: Max. 3.600 m2
(maximale uitbreiding centrum 5.000 m2)
Horeca: [illegible]x. 500 m2
Kantore: [illegible]x. 600 m2
Parkeren: Opvang parkeerplaatsen die nodig zijn voor (nieuwe) winkels, woningen en voorzieningen

Marktveldpassage

Vught
Gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA Vught
Tel. (073) 658 06 80
Fax (073) 656 59 65
gemeente@vught.nl
www.vught.nl

Voor algemene vragen kunt u binnenlopen tijdens de spreekuren aan de balie. Heeft u een specifieke vraag? Maak een afspraak, dan kunnen we u sneller helpen.

Contouren voor een levendig centrum

Wonen, winkelen, werken en meer!

De gemeente stuurt aan op 'functievermenging' in het centrum. Het centrum wordt een plaats waar mensen prettig kunnen wonen, waar een compleet aanbod is voor de dagelijkse boodschappen en soortgelijke inkopen, waar zakelijke dienstverleners hun kantoor kunnen vestigen en waar ook ruimte is voor horeca.

Wonen
Het centrum moet weer het kloppend hart van Vught worden. Mensen zorgen voor levendigheid. Daarom biedt het bestemmingsplan ruimte voor een ruim aanbod aan woningen in het centrum. In totaal is er ruimte voor zo'n 160 tot 230 appartementen. Een deel van deze woningen is bestemd voor sociale woningbouw. Het overige deel bestaat uit zowel commerciële huur- als koopappartementen. Deze appartementen zijn deels bestemd voor senioren: de appartementen bieden uitzicht op ar ten in het centrum er orzieningen zijn dicht i urt. Bovendien is het aar vervoer voor de deur aanwezig. Ook komen er woningen voor jongeren (starters).

Winkelen
Veel mensen vinden het centrum van Vught niet aantrekkelijk genoeg en gaan daarom voor hun dagelijkse boodschappen naar winkelscentra in de omgeving, zoals de Heltheuvelpassage in 's-Hertogenbosch. Jammer, vindt het gemeentebestuur, want het centrum van Vught heeft genoeg potentie. Een aantrekkelijk winkelcentrum, met een compleet aanbod om te voorzien in alle dagelijkse boodschappen en aanverwante producten, is het uitgangspunt. De gemeente Vught wil maximaal 5.000 m2 winkelvloeroppervlak toevoegen aan het centrum. Dat deze uitbreiding economisch haalbaar is, blijkt uit de studie die is gedaan naar de detailhandel in Vught. Met het extra winkelvloeroppervlak is er ruimte voor winkels die willen verplaatsen of uitbreiden. Het komt steeds vaker voor dat winkels meer vierkante meters willen om het bestaande assortiment te tonen aan de klant. Daarnaast is er ruimte voor een toevoeging van winkels met niet-dagelijkse artikelen, zoals mode en non-food. Ook is een tweede supermarkt in het centrum mogelijk.

Kantoren
Op kleine schaal is in het nieuwe centrum ook ruimte voor zakelijke dienstverlening. Bijvoorbeeld voor de ING-bank is ruimte in het bestemmingsplan gereserveerd, op dezelfde locatie als waar de bank nu ook is gehuisvest.

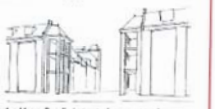
Horeca
In het centrum wordt het accent gelegd op winkelondersteunende daghoreca en avondhoreca in de vorm van cafés en restaurants. Een terras aan de Raadhuisstraat, bijvoorbeeld ter hoogte van Bleijenburg, kan het centrum aantrekkelijk en levendig maken.

Eigentijds in een historische omgeving

Het nieuwe centrum moet natuurlijk functioneel, sociaal, verkeersveilig, gebruiksvriendelijk en duurzaam zijn. Maar het oog wil ook wat! De gebouwen, straten, pleinen en plantsoenen bepalen samen immers de sfeer en het karakter van het nieuwe centrum. Om daar samenhang in te kunnen creëren, heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor het welstandsbeleid.

Oude gebouwen bewaren
Eigentijdse architectuur, maar met respect voor de historische gebouwen die het centrum kenmerken als een ouder Brabants dorp. Dat staat voorop in het beeldkwaliteitsplan. Twee historische gebouwen in het centrumgebied zijn monumentaal: 'Villa Blijenburg' (Ploegveld 43) is een rijksmonument en de voormalige apotheek aan het Marktveld 41/43 is een gemeentelijk monument. Het uiterlijk van deze gebouwen mag niet gewijzigd worden. Ook de historische gevels op de hoek van De Heuvel en het Marktveld worden behouden. Oude gevels die in de loop der tijd zijn vervangen door etalages worden waar mogelijk in hun oude staat teruggebracht.

Aanzicht van de huidige Raadhuisstraat



Voorbeeld van Raadhuisstraat als entree van het centrum

Villa Blijenburg

Mooie oude gevels in het centrum

Variatie in nieuwbouw
Langs de Secr. van Rooijstraat, de Dr. Hillenlaan, Raadhuisstraat en een gedeelte van het Marktveld komt nieuwe bebouwing. Qua uitstraling moet de nieuwbouw aansluiten bij het dorpse en historische karakter van het centrum. Dit beeld ontstaat door geen massale bouwblokken te bouwen, maar een grote variatie van verschillende gevels, met afscheidingen tussen de gebouwen. Panden kunnen van elkaar afwijken door verschil in goothoogte, gevelindeling, gevelbreedte, kleur en materiaal. Om wel een harmonieus, samenhangend geheel te bewerkstelligen, geeft de gemeente bijvoorbeeld aanwijzingen in kleurgebruik. Ingetogen, warme kleuren worden kenmerkend voor het centrum. De illustratie geeft een globale indruk van de gewenste bouwstijl.

Voorbeeld van gevarieerde gevels

Raadhuisstraat als hoofdentree
De hoofdentree tot het centrum wordt gevormd door de Raadhuisstraat. De entree, tegenover het nieuwe gemeentekantoor, wordt duidelijk herkenbaar gemaakt door bijzondere accenten in de bebouwing. De Raadhuisstraat wordt als autoluw winkelgebied ingericht.

Openbare ruimte: herkenbare pleintjes
Het centrumplan gaat niet alleen over uitbreiding en nieuwbouw. Ook het verbeteren van de bestaande openbare ruimte staat hoog op de agenda. Op vijf plaatsen worden of zijn pleintjes gecreëerd. Ieder pleintje krijgt zijn eigen karakter in combinatie met de aangrenzende gebouwen.

Goed bereikbaar

Het mag duidelijk zijn dat de appartementen toegankelijk moeten zijn voor bewoners en hun bezoekers. De winkels moeten bereikbaar zijn voor hun leveranciers. Tegelijkertijd wil de gemeente een voetgangervriendelijk centrum realiseren. Daarom blijft de bestaande verkeerstructuur bestaan, maar wordt het centrumgebied ingericht als erf, met een maximale snelheid van 30 km/uur. De Raadhuisstraat, de entree van het nieuwe centrum, wordt 'autoluw' ingericht. Wat deze plannen concreet betekenen voor de inrichting van het centrum wordt in een later stadium duidelijk.

Uw reactie is welkom!

Aan het nieuwe centrum liggen verschillende formele beluitstukken ten grondslag: de bestemmingsplannen voor het deelgebied west en oost, het beeldkwaliteitsplan, de detailhandelsnota en het parkeerbeleid. De gemeenteraad heeft op 30 juni jl. ingestemd met deze stukken. De stukken worden vanaf 22 september formeel ter inzage gelegd bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 2. U kunt de stukken ook downloaden in PDF-formaat, op www.vught.nl, via het menu Thema's / Centrumplan.

Op de gemeentepagina achterin deze editie van Het Klaverblad leest u precies waar en hoe lang de stukken ter inzage liggen en hoe u een zienswijze op de plannen kenbaar kunt maken.

Inspraak- en informatieavonden
Er zijn twee inspraak- en informatieavonden gepland over de bestemmingsplannen voor het centrum. Op deze avonden zal de gemeente toelichting geven op de bestemmingsplannen en kunt u vragen stellen. Na de pauze kunt u mondelinge inspraakreacties inbrengen. De eerste informatieavond vindt plaats op dinsdag 11 oktober in de brandweerkazerne en is specifiek gericht op de ondernemers in Vught. De tweede informatieavond is gericht op omwonenden en andere belangstellenden en vindt plaats op donderdag 13 oktober in Theater de Speeldoos. Overigens zijn beide avonden openbaar en voor iedereen toegankelijk.

Ondernemers:
Dinsdag 11 oktober a.s.
Gebouw Brandweer/BOR, Kentingweg 7 a/b
20.00 uur (19.30 uur gaan de deuren open)

Omwonenden en belangstellenden:
Donderdag 13 oktober a.s.
Theater de Speeldoos, Vlierstraat 6
20.00 uur (19.30 uur gaan de deuren open)

r centrum

Hillenlaan, het Ploegveld en het Marktveld komen appartementen, die een rand om het winkelgebied vormen. Binnen die rand, op het huidige Ploegveld, is ruimte voor parkeren of extra uitbreiding van het winkelgebied. Door de appartementen aan de buitenzijde te bouwen komen er geen 'blinde gevels' die het straatbeeld domineren.

Globaal programma deelgebied Oost:

Woningen:	100 – 150 woningen in 3 tot 5 bouwlagen
Doelgroep:	senioren en jongeren (dit is afhankelijk van het gemeentelijk beleid, de Woonvisie, dat geldt op het moment dat het gebied wordt ontwikkeld)
Winkels:	Max. 3.600 m2 (maximale uitbreiding centrum 5.000 m2)
Horeca:	± 500 m2
Kantore:	± 600 m2
Parkeren:	Opvang parkeerplaatsen die nodig zijn voor (nieuwe) winkels, woningen en voorzieningen.

Marktveldpassage

Parkeren: zo weinig mogelijk blik op straat

Niets is zo hinderlijk als lang moeten zoeken naar een parkeerplaats als u even snel wat boodschappen wilt doen. Of een centrum goed functioneert staat of valt dan ook met voldoende parkeervoorzieningen én een goed parkeerbeleid.

Ploegveld

Parkeren in balans
Het klinkt simpel: de parkeerbehoefte moet in verhouding zijn met het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Dat is de norm voor een goede parkeerbalans. In het parkeerbeleid en de parkeernota wordt bepaald wat de parkeernorm is voor verschillende plaatsen, zoals voor scholen, seniorenappartementen, verzorgingshuizen, winkels, etc. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijke actuele parkeernormen. Om de balans sluitend te houden, is degene die bijvoorbeeld nieuwe woningen gaat bouwen, verplicht om er voldoende parkeerplaatsen bij aan te leggen.

Centrumparkeren: liefst ondergronds
Ook het centrum (de Marktveldpassage met omliggende straten en het Moleneindplein) heeft eigen parkeernormen vanwege de specifieke functies in dit gebied en de bebouwingsdichtheid. In de parkeerbalans voor het centrum is onder meer opgenomen: één privéparkeerplaats per woning, voldoende parkeergelegenheid voor winkelend publiek en het winkel- en kantoorpersoneel en parkeerplaatsen voor de medewerkers en bezoekers van het gemeentekantoor. De gemeente verwacht dat de extra parkeervraag vanwege de toevoeging van extra winkels zonder problemen binnen de grenzen van het centrumgebied kan worden opgelost. Verder zet de gemeente zoveel mogelijk in op ondergronds parkeren, zodat auto's niet het straatbeeld domineren.

Vught

Voor algemene vragen kunt u binnenlopen tijdens de openingstijden aan de balie. Heeft u een specifieke vraag? Maak een afspraak, dan kunnen we u sneller helpen.

Gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA Vught
Tel. (073) 658 06 80
Fax (073) 656 59 65
gemeente@vught.nl
www.vught.nl

Vught

Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost, Detailhandelsnota, Parkeerbeleid en Parkeernota

Inleiding

Op grond van artikel 150 van de Gemeentewet en de gemeentelijke inspraakverordening hebben de bestemmingsplannen "Vught centrum, deelplannen West en Oost" alsmede de "Detailhandelsnota" en het "Parkeerbeleid en Parkeernota" vanaf 22 september 2005, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor aan de Secretaris van Rooijstraat 2 in Vught.
Op dinsdag 11 oktober 2005 heeft er een inspraakavond, specifiek voor de ondernemers in Vught, plaatsgevonden in de brandweerkazerne. Op donderdag 13 oktober 2005 heeft een tweede inspraakavond voor omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden in theater de Speeldoos. Van deze inspraakavonden is melding gemaakt in het lokale huis aan huisblad Het Klaverblad van woensdag 21 september 2005. In deze editie van Het Klaverblad zijn de inwoners van de gemeente Vught uitvoerig geïnformeerd over de nieuwe plannen in het centrum van Vught.

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

Onderstaand wordt verslag gedaan van de inspraakavond, de mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond en van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties tijdens de inspraaktermijn. De inspraakreacties zijn zo volledig mogelijk weergegeven.

Ontvankelijkheid.

De inspraakreacties zijn binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag inspraakavond bestemmingsplannen, detailhandelsnota, Parkeerbeleid en Parkeernota, op 11 oktober 2005.

Aanwezig:
Namens de gemeente: de heer J. Broeders (wethouder Ruimtelijke Ordening), de heer A.P.M. ter Voert (gemeentesecretaris en projectmanager), de heer P.M. van der Elst (medewerker Projectbureau) en de heer W.J.F.M. Croonen (medewerker RO).
Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heer F. van Ekert en de heer B. Weekers.
Circa 65 belangstellenden.

Wethouder Broeders heet de aanwezigen welkom en stelt de bij de bestemmingsplannen betrokken externe adviseur en gemeentelijke beleidsmedewerkers voor.
Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal een verslag van deze inspraakavond ontvangen.

Deze avond is volgens de wethouder vooral bedoeld voor de ondernemers in Vught.
De nieuwe bestemmingsplannen zullen de basis vormen voor realisering van een levendig, aantrekkelijk dorpscentrum. De bestemmingsplannen mogen geen bolwerk van regels zijn, maar moeten ruimte bieden voor een maatschappelijk en economisch haalbare ontwikkeling. De

toekomstige ontwikkelingen moeten niet worden gezien als een bedreiging maar als een uitdaging voor de toekomst.
Vóór de pauze zal de heer Van der Elst, aan de hand van een power-point-presentatie een algemene toelichting op de bestemmingsplannen (deelplannen West en Oost) geven. Vervolgens kunnen naar aanleiding van de presentatie inhoudelijke vragen worden gesteld. Na de pauze kunnen mondelinge inspraakreacties worden gegeven.

De wethouder geeft vervolgens de heer Van der Elst de gelegenheid tot het geven van een toelichting op de bestemmingsplannen. Een hand-out van deze presentatie is voor belangstellenden achterin de zaal beschikbaar.

Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende inhoudelijke vragen gesteld:

1. De heer J. Snep van het MKB Vught geeft de gemeente een compliment voor de bestemmingsplannen. Het MKB kan zich er grotendeels in vinden.
   Vragen: is het aantal vierkante meters winkeloppervlak (5.000 in totaal; totaal West 2.000 en Oost 3.600)) niet teveel van het goede?
   Daardoor bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede supermarkt. Het MKB vindt dit een ongewenste ontwikkeling. Is de gemeente het hiermee eens?
   Antwoord: de gemeente zet in op versterking van het centrum van Vught als hoofdwinkelcentrum, onder anderen door uitbreiding van het winkelaanbod. Uitgaande van het distributie planologisch onderzoek bestaat in de huidige situatie een uitbreidingsmogelijkheid van circa 5.000 m2 winkelvloeroppervlak, opgesplitst naar West 2.000 en Oost 3.600, tot een totaal van maximaal 5.000 m2 winkelvloeroppervlak. Op basis van stedenbouwkundige beperkingen is de maximale uitbreiding in deelplan West op 2.000 m2 gesteld. Indien in West dit oppervlak niet wordt gehaald, mag er meer winkelvloeroppervlak worden toegevoegd aan deelplan Oost, tot maximaal 3.600 m2.
   Het college van B en W staat achter de vestiging van een tweede supermarkt. Een tweede supermarkt in het centrum maakt het aanbod in het centrum completer en dient daarmee tevens voor het verbeteren van de aantrekkingskracht van het centrum en koopkrachtbinding.

2. De heer Schuurmans is ondernemer en heeft zijn vestigingsplaats in Cromvoirt. Ook hij geeft de gemeente een compliment voor de bestemmingsplannen. Hij vraagt de wethouder om spreektijd, dit om de ondernemers in de zaal toe te spreken over het behoud van de Petruskerk.
   De wethouder wil hem deze gelegenheid geven, na de pauze.

3. Vraag: heeft een inspraakreactie hetzelfde karakter als een bezwaarschrift?
   Antwoord: een inspraakreactie is een reactie, een mening. Een inspraakreactie kan mondeling of schriftelijk worden gegeven. Een inspraakreactie hoeft geen bezwaar te zijn en heeft ook niet diezelfde status. Deze heeft een meer informeel karakter in de vorm van overleg. Naarmate de bestemmingsplanprocedure vordert gaat een reactie steeds zwaarder wegen. De reactie krijgt dan de vorm van een zienswijze of van bedenkingen. In feite gaat het om een bezwaarschrift (dit moet als zodanig worden aangegeven). Inspraak maakt deel uit van de bestemmingsplanprocedure, en is gebonden aan termijnen.
   De inspraakreacties van vanavond hebben primair tot doel de plannen - waar mogelijk - te verbeteren, zodat gemeente en ondernemers samen aan het centrum kunnen gaan bouwen.

4. Vraag: is het gemeentelijk beleid er op gericht de middenstand naar het centrum of het Moleneindplein te halen?

Antwoord: De aantrekkingskracht van het centrum kan door vergroting van de diversiteit en concentratie van winkels worden versterkt. De ondernemer is welkom. Er is echter geen sprake van dwingend beleid van de gemeente. De gemeente voert geen ontmoedigingsbeleid op bepaalde locaties. De gemeente wil positief "meedenken" als een Vughts bedrijf van elders zich in één van de centra wil vestigen.

5. Vraag: betekent positief meedenken ook dat de gemeente een financiële bijdrage verleent?
Antwoord: daaraan is geen financiële steun verbonden.

6. Vraag: is de totale uitbreidingsmogelijkheid van 5.000 m2 winkelvloeroppervlak, in beide deelplannen samen, gebaseerd op onderzoek?
Antwoord: deze uitbreidingsmogelijkheid is gebaseerd op de Nota detailhandel. Aan de bestemmingsplannen voor het centrum ligt deze nota als formeel beleidsstuk ten grondslag. De nota detailhandel geeft aan dat objectief gezien er ruimte in Vught zou zijn voor circa 5.500 m2 in 2010 en zo'n 7.000 m2 in 2015. Aan uitbreiding is echter bewust een maximum gesteld van 5.000 m2 voor deelplan Oost en West gezamenlijk. Gelet op de ligging van Vught nabij het centrum van 's-Hertogenbosch, de schaal van Vught en de fysieke omvang van het centrum van Vught wordt het niet wenselijk geacht om tot het uiterste te streven naar een maximalisatie van het winkelvloeroppervlak. Het college kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het invullen van het getal van 5.000 m2 wil het college niet enkel bereiken door nieuwvestiging van winkels maar ook door verplaatsing van winkels of uitbreiding van bestaande winkels.

7. Vragen: hebben bepaalde ondernemers voorrang, bijvoorbeeld ondernemers die buiten het centrum gevestigd zijn? Wat zijn de consequenties voor het Moleneindplein in verband met de aantrekkende werking van het nieuwe centrum?
Antwoord: welke ondernemers naar het centrum gaan, dat is een ontwikkeling waar de gemeente zich zo min mogelijk in mengt. Dit wordt overgelaten aan het mechanisme van de marktwerking. De gemeente is er niet op uit bewust ondernemingen aan te trekken. Verder is de bovenmaat van 5.000 m2 zeker geen maat die per se moet worden gehaald.

8. Vraag: bieden de bestemmingsplannen mogelijkheden voor een nieuw sociaal-cultureel centrum, in het kader van het accommodatiebeleid? Wordt het bestemmingsplan hierop aangepast?
Antwoord: in het voorlopig programma voor de invulling van de plangebieden is vooralsnog geen rekening gehouden met nieuwe sociaal-culturele voorzieningen. In het centrum, in de directe omgeving van de plangebieden, zijn namelijk in ruime mate sociaal-culturele voorzieningen aanwezig, zoals het theater De Speeldoos en het sociaal-cultureel centrum Rozenoord. Om toekomstige ontwikkelingen in te kunnen passen, zonder het bestemmingsplan te hoeven herzien is het nuttig om ook de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op te nemen. De bestemmingsplannen zullen hiervoor worden aangepast.

9. Vraag: het oostelijke plangebied is een echt oud gedeelte van Vught. Wordt daaraan bij de ontwikkeling van het plan Oost aandacht besteed?
Antwoord: de historie is leidraad geweest bij de opstelling van de bestemmingsplannen. Het nieuwe centrum moet aansluiten bij de historische omgeving in het centrum van Vught. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter bewaking van de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.

10. Vraag: wordt het oostelijk plangebied de "arme tak" van het centrum?

Antwoord: de bestemmingsplannen bevatten de juridische kaders voor de toekomstige bouwactiviteiten. Er wordt geen onderscheid gemaakt, dus er is zeker geen sprake van een "A- en een B-locatie".

11. Vraag: is er al een branche-commissie ingesteld (met vertegenwoordigers van KVK, MKB e.d.)?
Antwoord: nee. Dit punt zal nog nader worden bekeken. Hierop zal te zijner tijd, bij de verdere ontwikkeling van de deelplannen op terug gekomen worden.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven:

1e. De heer Schuurmans, ondernemer te Cromvoirt, richt zich tot de ondernemers in de zaal. Hij mist in de bestemmingsplannen de Sint Petruskerk. Deze kerk is een rijksmonument, eigenlijk: een soort kathedraal. Een comité van enkele ondernemers zoekt naar rendabele alternatieve gebruiksfuncties, waardoor de kerk voor de gemeenschap behouden kan blijven en een trekkersrol voor het centrum kan vervullen.
Het kerkgebouw is voor het dorpsgezicht van Vught zeer bepalend.
De gemeenschap heeft een kerk nodig. Ook als de kerk aan de eredienst is onttrokken, blijft een kerk een teken, van herinnering en verwijzing in een gegroeide woonomgeving. Dat is gebleken in Cromvoirt, waar de kerk en de pastorie zijn gerenoveerd; in een gemeenschap van slechts enkele duizenden mensen.
In een centrum hoort een kerk thuis. Je zou er een sociaal-cultureel centrum van kunnen maken, met behoud van de uiterlijke verschijningsvorm. De vraag naar een sociaal-cultureel centrum binnen de plangebieden is vanavond al gesteld.
Als de kerk verdwijnt, verdwijnt het hart van het centrum.
De kerk kan een stroom mensen op gang brengen; niet die mensen die haastig met de auto naar het centrum rijden en zo snel mogelijk weer vertrekken.
Hij verzoekt de wethouder zijn boodschap aan het college van B en W over te brengen en roept de ondernemers in de zaal op actie te ondernemen voor instandhouding van de kerk.
Antwoord: de wethouder heeft respect voor het pleidooi en de positieve instelling van de heer Schuurmans. Zijn boodschap zal aan het college van B en W worden overgebracht.
Voor de duidelijkheid: de kerk maakt geen onderdeel uit van de plangebieden. De kerk wordt opgenomen in het, in voorbereiding zijnde (beheers)bestemmingsplan Vught Centrum.

2e. De heer Snep, bestuurslid van het MKB Vught, onderschrijft de opvatting van de heer Schuurmans, dat de Sint Petruskerk in stand moet blijven.

Hij vindt het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak (5.000) aan de hoge kant. Het in één keer toevoegen van veel vierkante meters kan negatieve gevolgen hebben voor de winkelstand. Een gematigd beleid zou beter zijn, met een geleidelijke opbouw van het aantal vierkante meters. Niet ineens, maar geleidelijk. Anders is er een groot risico op leegstand.
Hij verzoekt om een totaalplan, vóórdat in deelplan West met uitvoering wordt begonnen, om de kwaliteit van het geheel te waarborgen. Ook vraagt hij zich af of de gemeente Vught wel genoeg geld heeft om de ontwikkelingen te kunnen bekostigen. De gemeente Vught zit niet ruim in de financiële middelen. Er is een gevaar dat aan kwaliteit wordt ingeboet, om toch het financiële plaatje rond te krijgen.
Voor het waarborgen van de kwaliteit kan een branche-commissie nuttig zijn.
De MKB verwacht dat door de vestiging van een supermarkt in deelplan West parkeerproblemen kunnen ontstaan.
De MKB vindt dat het onderwerp horeca summier geregeld is. Een horecanota is gewenst.
Binnen het centrum moet ook horeca met zalen mogelijk zijn.

Antwoord:
Wethouder Broeders wil zo snel als mogelijk is met de ontwikkeling van het deelplan West beginnen. De kans daarop is het grootst, mede omdat het hier eigendommen van de gemeente betreft en omdat volgend jaar april het nieuwe gemeentekantoor wordt betrokken en het oude kantoor vervolgens kan worden gesloopt. Voordat met uitvoering wordt begonnen moeten de bestemmingsplannen goedgekeurd zijn. Daarvoor staat een termijn van ongeveer 1,5 jaar. Maar er kan reeds gestart worden met de eerste gedachten over een invulling van de nieuwbouwplannen.
De gemeente wil bij de ontwikkeling van deelgebied West niet afhankelijk zijn van de bereidheid van derden om deelgebied Oost te ontwikkelen. Anderzijds acht de gmeente het een goede zaak als de Marktveldpassage e.o. snel tot ontwikkeling wordt gebracht en dat dit in samenhang zou gebeuren met het Westelijk deel. Dat de deelplannen Oost en West als één plan worden ontwikkeld, weliswaar gefaseerd in tijd, tot ontwikkeling worden gebracht wil de gemeente niet uitsluiten. Oost en West zijn echter niet per definitie van elkaar afhankelijk.
De wethouder is van mening dat de ontwikkeling van het centrum geen extra kosten voor de gemeente met zich meebrengt. Vooral op het gebied van de volkshuisvesting kan geld worden gegenereerd. Diverse bedrijven zijn positief om in Vught te investeren en hebben zich reeds bij de gemeente gemeld.
Het college van B en W gaat zeker niet meewerken aan bouwen voor leegstand van winkels. Het college staat wel achter de vestiging van een tweede supermarkt. Kwaliteit, diversiteit en concentratie van winkels staat bij de ontwikkeling van het centrum voorop.
Wethouder wil de instelling van een branche-commissie in overweging nemen.
Het opstellen van een horecanota acht hij niet de oplossing voor de horeca in het centrum. De horeca is een onlosmakelijk onderdeel van het centrum. Die ontwikkeling moet je als gemeente sturen, in overleg met de horecabranche. Het beleid ten aanzien van het Marktveld kan ongewijzigd blijven. De nadruk in het centrum moet komen te liggen op winkelondersteunende daghoreca en avondhoreca in de vorm van cafe's en restaurants.
Het onderwerp parkeren is geregeld in de Parkeernota van de gemeente Vught.
In de Parkeernota is aangegeven hoe met de verschillende aspecten van het parkeren wordt omgegaan. De parkeernota bevat een regeling voor de parkeerplaatsverplichting, de afbakening van het centrumgebied en parkeernormen voor de gemeente Vught.
De parkeernormen zijn in te zien via internet: www.vught.nl
Ook andere documenten in verband met het Centrumplan zijn in te zien via internet.

3e. Vraag: kunnen nieuwbouwplannen niet op basis van het huidige bestemmingsplan tot ontwikkeling worden gebracht?
Antwoord: de ontwikkeling ter plaatse van het Ploegveld niet. Idem ter plaatse van het huidge gemeentekantoor. Hiet kan enkel een nieuw kantoor komen. De Marktveldpassage is als bestaande situatie vastgelegd. Uitsluitend vervanging is mogelijk. Maar een kwaliteitsimpuls voor het hele gebied kan op basis van het geldende bestemmingsplan niet worden bereikt.

4e. Vraag: is het mogelijk dat er bij gelijktijdige ontwikkeling van de deelplannen één grote bouwput ontstaat?
Antwoord: dit is volgens wethouder Broeders in theorie mogelijk. Maar dat wordt niet verstandig of wenselijk geacht. Hij is voorstander van een geleidelijke ontwikkeling. Dat West de tijdelijke opvang voor Oost kan vormen sluit hij niet uit. De gemeente gaat daar zo nodig sturend in optreden.

5e. Mevrouw A. van de Water, bestuurslid van het MKB vraagt hoe het zit met de parkeerplaatsen voor gemeenteambtenaren. Tijdens de bouw van het nieuwe gemeentekantoor is de gemeente er in geslaagd de verkeersdruk goed op te vangen. Maar hoe gaat het verder, als het oude gemeentekantoor plat gaat en de ambtenaren naar de overkant verhuizen?
Antwoord: het is volgens wethouder Broeders zeker niet de bedoeling om parkeerplaatsen op Ploegveld of parkeerplaatsen in de directe omgeving te gebruiken. Waar en hoe geparkeerd zal worden door gemeenteambtenaren is nog onbekend. Het college beraadt zich op een oplossing.

6e. Vraag: welke eis wordt gesteld ten aanzien van parkeren op eigen terrein?
Antwoord: de parkeernormen staan op bladzijde 47 van het bestemmingsplan en in bijlage 2 van de Parkeernota (pagina 3). Bij de ontwikkeling van de deelplannen worden deze normen gehanteerd. Dat is nodig in verband met toepassing van het Bouwbesluit.

7e. De heer Van Esch constateert dat rekening is gehouden met 95 parkeerplaatsen voor ambtenaren en met 3 parkeerplaatsen voor de ING-bank. Kunnen andere ondernemers parkeerplaatsen kopen?
Antwoord: de 3 parkeerplaatsen voor de ING-bank zijn gereserveerd, omdat de bank eigendom binnen deelplan West had en dit onderdeel van de onderhandelingen met de gemeente waren.
Of andere ondernemers aanspraak op parkeerplaatsen kunnen hebben, is een uitwerkingsvraagstuk. Uitgesloten is dat niet.

8e. De heer Salfisberger vraagt of parkeernormen ook van toepassing zijn als op basis van het geldende bestemmingsplan plannen worden ontwikkeld.
Deze vraag wordt bevestigend beantwoord. Tot op heden is het gangbaar gebruik dat een parkeerbalans wordt opgesteld en dat deze wordt getoetst aan CROW/ASVV-normen. Vervolgens wordt geconcludeerd of deze al dan niet aan de parkeernorm voldoen. De bouwverordening is hiervoor nu de basis.

De wethouder bedankt de aanwezigen voor de getoonde belangstelling en wenst iedereen wel thuis.

<u>Verslag inspraakavond bestemmingsplannen, detailhandelsnota, Parkeerbeleid en Parkeernota, op 13 oktober 2005.</u>

Aanwezig:
Namens de gemeente: de heer J. Broeders (wethouder Ruimtelijke Ordening), de heer A.P.M. ter Voert (gemeentesecretaris en projectmanager), de heer P.M. van der Elst (medewerker Projectbureau) en de heer W.J.F.M. Croonen (medewerker RO).
Namens het stedenbouwkundig bureau Van Ekert: de heer B. Weekers.
Circa 60 belangstellenden.

Wethouder Broeders heet de aanwezigen welkom.
Ieder die de presentielijst heeft ingevuld zal een verslag van deze inspraakavond ontvangen.

Vóór de pauze zal de heer Van der Elst, aan de hand van een power-point-presentatie een algemene toelichting op de deelplannen geven. Vervolgens kunnen naar aanleiding van de presentatie inhoudelijke vragen worden gesteld. Na de pauze kunnen mondelinge inspraakreacties worden gegeven.

Wethouder Broeders geeft een toelichting op een artikel op de voorpagina van het Klaverblad over de centrumplannen. De kop suggereert dat de twee centrumdelen afzonderlijk ontwikkeld worden. Dat is onjuist: de twee centrumdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, al zal de ontwikkeling gefaseerd worden uitgevoerd.

Wethouder Broeders geeft de heer Van der Elst de gelegenheid tot het geven van een toelichting op de bestemmingsplannen. Een hand-out van deze presentatie is voor belangstellenden achterin de zaal beschikbaar.
Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende inhoudelijke vragen gesteld:

1. De heer H. Smeets heeft vier vragen:
   1e. Hij vraagt zich af hoe de nieuwe plannen zich verhouden tot het plan van Verheyen, dat betrekking had op een ruimere gebied en een visie op het centrum bevatte. Geldt die visie nog?
   2e. Is het juist dat de ING-bank in huize Blijenburg komt, in plaats van horeca?
   3e. Sluit de hoogte van de wanden (13 tot 16 meter) aan bij het karakter van Vught? Hoe verhoudt dit zich met het dorpsgezicht.?
   4e. De Sint Petrus zat wel in het plan Verheyen maar niet in het huidige centrumplan. Wordt de kerk gesloopt? Zo niet: welke functie krijgt de kerk?

   Antwoord:
   ad 1e. Het plan Verheyen (het "Masterplan" zoals dat in oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld) is als basis voor het huidige plan overgenomen. De ideeen van een "omzoming van de deelgebieden door winkels en woningen", kleine korrelmaat, verschillende architectuur en bouwen aan de rooilijn zijn uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Echter, waar Verheyen in zijn tekeningen meer inging op de architectonische uitwerking van de plannen, vormen de bestemmingsplannen primair een juridisch product, die noodzakelijk zijn om bouwvergunningen te kunnen verlenen.
   ad 2e. Blijenburg zal als monument in stand blijven en een horecabestemming krijgen. De bebouwing ervóór, waarin nu Wegwijs is gehuisvest, zal verdwijnen, zodat de villa weer in zicht komt. De ING-bank gaat slechts tijdelijk naar Blijenburg en zal waarschijnlijk binnen het deelplan West nieuwe huisvesting vinden.
   ad 3e. De bebouwing zal zeker niet massaal overkomen. De maximale bebouwingshoogte van 16/17 meter is op diverse in ons centrum reeds aanwezig . Om de massaliteit te doorbreken wordt voor doorkijkjes gezorgd. Plaatselijk zal de bebouwing terugspringen. Een kap is verplicht. De overgang tussen verspringende bouwlagen zal met een kap onder een bepaalde helling worden afgedekt. Een normale eengezinswoning heeft al gauw een hoogte van 10 meter. De oude en de nieuwe bebouwing zullen goed op elkaar aansluiten. Een en ander is te zien in referentiebeelden van de directe omgeving plus doorsneden. Benadrukt wordt dat de maximale bouwhoogte geldt voor de nokhoogte. Het is absoluut niet de bedoeling om te werken met doorlopende gevels en panden die met een plat dak worden uitgevoerd.
   ad 4e. De Sint Petruskerk is niet meegenomen in het centrumplan. De kerk is een monument en is beeldbepalend voor het centrum maar er zijn nog teveel onduidelijkheden over de bouwkundige staat van de kerk en de eventuele toekomstige functies. Dit zou de uitvoering van het centrumplan aanzienlijk kunnen vertragen.

2. De heer J. van Essen heeft vragen over de parkeernota. Hij vraagt hoe met de ontwikkeling van het parkeerplan zal worden omgegaan.

Antwoord: principe is, dat de projectontwikkelaar zelf voor parkeerplaatsen zorgt, op basis van de parkeernormen, die in de parkeernota zijn opgenomen. Dit geldt voor beide deelplannen.
Bij deelplan West wordt in ieder geval rekening gehouden met 95 parkeerplaatsen voor ambtenaren van de gemeente Vught en 3 parkeerplaatsen voor de ING-bank. Voor iedere functie die men aan het centrum wil toevoegen, zal men op basis van de parkeernormen parkeerplaatsen moeten toevoegen.
Betaald parkeren is voor het college geen uitgangspunt.
De behoefte aan parkeerplaatsen, op basis van de verschillende functies, is groot. Het college denkt aan de mogelijkheid van ondergronds parkeren, wellicht in meerdere lagen.

3. Vraag: de bewoners van Ploegveld hebben nu al problemen met parkeren. Hoe zit het met parkeren in de toekomst?
Antwoord: bij het doorrekenen is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van omwonenden. Bij de uitwerking van de plannen zal het parkeren van de omwonenden een belangrijk aandachtspunt zijn en moet hiervoor een passende oplossing komen.

4. De heer L. Wetzer heeft de volgende vragen:
   1e. Is het hanteren van de norm van 1 parkeerplaats per woning wel voldoende?
   2e In de toelichting op de bestemmingsplannen wordt gesproken over "fijnkorreligheid". Vijf bouwlagen is eigenlijk een flat. Is fijnkorreligheid te definiëren? Is die kwantificeerbaar?
   3e. Het nieuwe gemeentekantoor heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Wat houdt die bestemming in?
   Antwoord:
   ad 1e. In de parkeernormen wordt bij woningen in het centrum uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning. Bij seniorenappartementen wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats. Deze normen zijn gebaseerd op de ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom).
   ad 2e. Fijnkorreligheid is een subjectief begrip, dat wel zeker te objectiveren is. In de bestemmingsplannen zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte en de bouwmassa, waarmee, in combinatie met de bepalingen van de beeldkwaliteitsnota, kan worden voorkomen dat één grote straatwand ontstaat. Deze voorschriften en bepalingen zijn dwingend. De architect van het bouwplan zal deze moeten respecteren.
   ad 3e. Het gemeentekantoor zal worden gebruikt voor overheidsdoeleinden. Het gemeentekantoor zou ook gebruikt kunnen worden voor bredere activiteiten.

5. De heer de Haas heeft geen goed gevoel bij het waarborgen van de kleinschaligheid in relatie tot de omgeving. Wat zijn de mogelijkheden als bij uitwerking van de plannen blijkt, dat deze niet het beeld geeft dat de gemeente heeft beoogd?
Antwoord: Het dorpse karakter van Vught moet behouden blijven. Juist om die reden heeft de gemeente naast de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Als de beeldkwaliteit niet aan de gestelde normen beantwoordt, zal de welstandcommissie aan de bel trekken. Verder is er de mogelijkheid om tegen de uiteindelijke uitgewerkte bouwplannen te reageren.

6. De heer H. Swinkels merkt op, dat in het plan Verheyen rekening werd gehouden met behoud van het postkantoor. Het postkantoor is nu niet positief bestemd. Kan dit verdwijnen?

Antwoord: de mogelijkheid is aanwezig dat het postkantoor verdwijnt. Het bestemmingsplan voor het deelplan Oost maakt dit mogelijk.

7. De heer De Haan vraagt naar de fietsroutes en de fietsenstallingen in de bestemmingsplannen.
Antwoord: Een bestemmingsplan is een juridisch product en geeft de gebruiksmogelijkheden en de bebouwingsmogelijkheden weer. Waar fietstroutes en fietsenstallingen worden geprojecteerd is primair een uitwerkingsvraagstuk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 03.03 ingegaan op fietsroutes en fietsenstallingen. De bereikbaarheid van het centrum dient voor alle verkeersdeelnemers zo groot mogelijk te zijn. Bij de uitwerking van de bestemming Verkeersdoeleinden dient te worden gezorgd voor evenwicht tussen de verschillende categorieën verkeersdeelnemers. De voorschriften bieden hiervoor voldoende ruimte.

8. Vraag: hoeveel parkeerplaatsen zijn er in deelplan West nodig, bij realisering van 2.000 m2 winkeloppervlak? Hoeveel parkeerplaatsen worden ondergronds gerealiseerd?
Antwoord: dat is afhankelijk van de functies die in dit deelplan worden gerealiseerd. De normen liggen vast en de ruimte is beperkt. De architect zal bij de uitwerking aan de normen behorende bij de verschillende functies moeten voldoen. Er zal de noodzakelijke ruimte geboden moeten worden voor parkeren, is het niet ondergronds dan bovengronds. Indien er niet voldoende ruimte voor parkeren wordt gerealiseerd dan dient het programma moeten worden aangepast.

9. Vraag: in de toelichting wordt gesproken over "autovrij" en "autoluw". Wat betekenen deze termen?
Antwoord: "autovrij" betekent: geen auto"s; "autoluw" betekent: zo min mogelijk autos. De bestemming Verkeersdoeleinden geeft de fysieke ruimte voor verschillende functies. Het bestemmingsplan is een juridisch product dat de inrichting van de bestemming Verkeersdoeleinden niet regelt maar wel de mogelijkheden biedt. Dat is een onderwerp van nadere uitwerking.
De huidige verkeerscirculatie blijft uitgangspunt. De toegankelijkheid van het gebied voor bewoners en winkels/voorzieningen (afgifte goederen) dient gewaarborgd te zijn.

10. Vraag: het plan Verheyen gaf ook ruimte voor uitwerking en invulling van de ruimte aan de Raadhuisstraat en de Vliertstraat, o.a. voor het parkeren. Waar blijft deze ruimte?
Antwoord: in het centrumplan is niet voorzien in een groot openbaar parkeerterrein, ook niet in het plan Verheyen.

11. Vraag: wat is de zin van een bestemmingsplan en de zin van een juridische toets als er nog geen concreet plan voorhanden is?
Antwoord: een bestemmingsplan heb je als juridisch kader nodig om de mogelijkheden vast te leggen voor de bouw- en inrichtingsactiviteiten. Zonder bestemmingsplan kun je geen bouwvergunning verlenen. Als de gemeente reeds nu een bouwplan zou laten uitwerken, dan moet zij zich binden aan één partij. De gemeente heeft hier nadrukkelijk niet voor gekozen maar kiest via het bestemmingsplan voor een voorwaardenscheppend kader. Een uitgewerkt bouwplan dient binnen de gestelde kaders te passen.

12. Vraag: waarom mogen de burgers niet beslissen over bepaalde zaken, zoals de hoogte van de gebouwen?
Antwoord: Juist de inspraakprocedure biedt de burgers de gelegenheid om hun visie te geven over de plannen. In het stelsel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is echter bepaald dat

de door de bewoners gekozen gemeenteraad de uiteindelijke bevoegdheid heeft om een bestemmingsplan vast te stellen. Indien daartoe aanleiding bestaat hoeven zij zich niet bij de besluitvorming door de gemeenteraad neer te leggen. Tijdens het verloop van de bestemmingsplanprocedure zijn er voldoende mogelijkheden om bezwaar te maken c.q. hun mening te geven; bij de gemeenteraad, bij de provincie en de Raad van State. Bij de uiteindelijke uitwerking van de bouwplannen bestaat eveneens de mogelijkheid om te reageren.

13. De heer G. Velthuizen woont tegenover de ingang van het gemeentekantoor en heeft ervaren, dat de omwonenden tijdens de bouw van het kantoor meer persoonlijk zijn benaderd dan enkel via het – formele - traject van bezwaren. Hij stelt voor dat de gemeente overleg inbouwt om praktische zaken in overleg met omwonenden op te lossen. Bij het concrete plan zou overleg met de omwonenden kunnen worden gevoerd.
Antwoord: de omwonenden zullen bij de verdere uitwerking van de bouwplannen worden betrokken, ook al gaat het vanavond specifiek over het juridische kader van het centrumplan.

14. Vraag: wat zijn de kosten van het nieuwe gemeentekantoor en hoeveel mensen komen er te werken?
Antwoord: de bouwkosten van het nieuwe gemeentekantoor zijn door een gunstige aanbesteding beneden de 15 miljoen euro gebleven. In het kantoor zullen 180 tot 190 ambtenaren werken.

15. Vraag: als aan betaald parkeren niet valt te ontkomen, komt er dan een vergunningenstelsel voor omwonenden?
Antwoord: dat is nu niet aan de orde. Het is een mogelijkheid die bij de uitwerking van de verdere plannen zal worden bekeken.

16. Vraag: moeten de ambtenaren ook voor het parkeren gaan betalen?
Antwoord: als werkgever draagt de gemeente zorg voor de realisering van 95 parkeerplaatsen in het deelplan West. Dit om aan de parkeernorm te voldoen. Het is absoluut niet de bedoeling dat ambtenaren bij anderen voor de deur gaan parkeren.

Na de pauze worden de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven:

1e. De heer Kaay vindt de plannen prachtig, maar vindt dat voorkomen moet worden dat de nieuwbouw net zo kolossaal wordt als het gemeentekantoor. De bebouwing moet z.i. aansluiten bij het dorpskarakter van Vught en bij de historische context.
Antwoord: Via het beeldkwaliteitsplan tracht het college hier bij de uitwerking van de plannen invulling aan te geven.

2e. Mevrouw Wetzer vraagt of bekeken is, of ter plaatse van de Raadhuisstraat een plein kan worden gerealiseerd. Wordt rekening gehouden met voorzieningen voor spelende kinderen?
Antwoord: in het centrumplan is voorzien in de vorming van enkele plein-vormige ruimten (o.a. via de afbraak van de gebouwen voor villa Bleijenburg). Er is geen rekening gehouden met (grootschalige) speelvoorzieningen Bij wonen in het centrum is nu eenmaal sprake van andere woonomstandigheden. Wel zullen verblijfsgebieden worden gecreëerd.

3e. Verzoek: laat in de bestemmingsplannen, in een afzonderlijke paragraaf, de intentie terugkomen om het centrumplan zoveel mogelijk te laten samenhangen met het plan Verheyen.

Antwoord: Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan "Ontwikkelingsvisie" verwijst meerdere malen naar het Masterplan van 2003 zoals dit door bureau VVKH is opgesteld. Het college is van mening dat hiermee op toereikende wijze de relatie tussen het bestemmingsplan en de visie van VVKH is gelegd.

4e. Aandacht wordt gevraagd voor de relatie tussen de 13 tot 16 meter hoge bebouwing en villa Blijenburg. Laat het gemeentekantoor, dat fors uitsteekt boven de achtertuinen aan de Leeuwenstein, niet een (slecht) voorbeeld zijn.
Antwoord: Het college neemt deze opmerking bij de uitwerkingsplannen mee.

5e. Opgemerkt wordt, dat de zin in de parkeernota over de onmogelijkheid van vergunningen en ontheffingen uit deze nota moet verdwijnen.
Antwoord: bij de behandeling van de parkeernota wordt deze opmerking meegenomen.

6e. Vraag: geldt de Woonvisie Vught ook voor het centrumplan?
Antwoord: de Woonvisie geldt niet in totaliteit voor het centrumplan. Om planeconomische redenen is voorzien in minder sociale woningbouw. In Vught worden namelijk meerdere bouwplannen gerealiseerd zodat per saldo aan de uitgangspunten van de woonvisie recht wordt gedaan.

7e. De heer H. Swinkels vindt dat het postkantoor behouden zou moeten blijven en bescherming verdient in het bestemmingsplan. Verder merkt hij op dat in het oorspronkelijke masterplan was voorzien in een brede boulevard aan de Raadhuisstraat, terwijl nu sprake is van een smalle straat.
Antwoord: het postkantoor is geen rijksmonument. Het college onderkent dat het postkantoor een zekere bouwkundige charme heeft en bepaalde stijlkenmerken heeft. Deze kwaliteiten zijn echter grotendeels te verklaren door het ontbreken van karakteristieke omliggende bebouwing of anderszins architectonische of stedenbouwkundige waardevolle omgevingselementen. De vormgeving en situering van het postkantoor is weinig praktisch. Binnen een aansprekend nieuw ontwerp voor de "entree van het centrum" acht het college het verantwoord om het huidige postkantoor te vervangen.
Een brede boulevard achter of het verlengde van het postkantoor leidt ertoe dat de bestaande bebouwing achter het postkantoor gesloopt dient te worden en de bebouwing dient te worden weggestemd. Vanuit planeconomisch oogpunt acht het college dit niet verantwoord althans weinig realistisch. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

De wethouder geeft aan dat nog volop gelegenheid bestaat om over de plannen te praten. Hij nodigt de aanwezigen uit langs te komen, liefst in groepsverband.
Hij bedankt de aanwezigen voor de getoonde belangstelling en wenst iedereen wel thuis.

Tijdens de inspraaktermijn zijn de volgende schriftelijke inspraakreacties gegeven.

5. Inspraakreactie van AM vastgoed bv, postbus 875, 2800 AW Gouda.

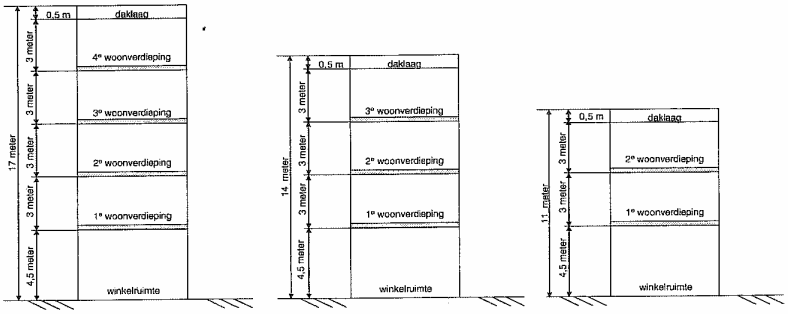
a. De in de matix bouwhoogte aangegeven bouwhoogte bedraagt voor 2 bouwlagen 8 meter en voor 3 bouwlagen 10 meter. Dit betekent een maximale bouwhoogte voor de 3e bouwlaag van 2 meter. Deze 2 meter is in strijd met de in het bouwbesluit gestelde minimale hoogte van een woning. AM vastgoed bv verzoekt om aanpassing van de gestelde bouwhoogte in de matrix om zodoende te kunnen voldoen aan het bouwbesluit.

b. In de mogelijkheid van parkeren op de 1e bouwlaag zou een mogelijke ontwerpoplossing voor het parkeren gevonden kunnen worden. Hiermee zou een deel van de parkeerbehoefte opgevangen kunnen worden op de 1e bouwlaag. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is de herontwikkelingsopgave nog complexer omdat de toename van het aantal commerciële meters dan opgevangen zal moeten worden in de onderbouw/kelder van minimaal 2 lagen. Belanghebbende is van mening dat parkeren op de 1e bouwlaag tot de oplossingsmogelijkheden moet behoren.

Reactie van het college van B en W:

a. De gemeente heeft bij het vaststellen van de bouwhoogte rekening gehouden met een bouwhoogte van 4 meter voor een winkel en 3 meter per woonlaag. Nader onderzoek heeft aangetoond dat dit de architect niet voldoende constructieruimte biedt. Daarom is de maximaal toegestane bouwhoogte verhoogd met één meter. De hoogte van 8 meter blijft gehandhaafd, 10 meter wordt gewijzigd in 11 meter, 13 meter wordt gewijzigd in 14 meter en 16 meter wordt gewijzigd in 17 meter. Het aantal bouwlagen wordt met deze wijziging niet vergroot.

De opbouw van de bouwlagen is weergegeven in de onderstaande figuren.



Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bovenstaande schetsen enkel en alleen de bouwlagen weergeven. De dwingend voorgeschreven eis uit de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan om te werken met een terugliggende kap, verschillende kapvormen en het onderbreken van de bouwmassa zijn in bovenstaande schetsen niet meegenomen! Het gaat hier dus niet om een architectonische uitwerking.

b. In het bestemmingsplan is reeds een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het parkeren op het dak van de begane grond/1e bouwlaag. Deze mogelijkheid is echter beperkt tot het binnenterrein, zijnde zone 1. De vrijstellingsmogelijkheid zal uitgebreid worden voor het gehele bouwvlak binnen de bestemming "centrumdoeleinden", zowel in deelplan West als Oost.

1. Inspraakreacties van :
Cafe de S'limmerick, Vliertstraat 1, 5261 EJ Vught;
M. Gad, Vliertstraat 3, 5261 EJ Vught;
J. Verhagen, Vliertstraat 5, 5261 EJ Vught;
H. v/d Heijden, Vliertstraat 5a, 5261 EJ Vught;
C en M Knüwer Vliertstraat 7 5261 EJ Vught;
BienConnee V.O.F., Vliertstraat 7 5261 EJ Vught;
C van Boxtel en N van Boxtel-v/d Braak, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught;

a. Omwonenden hebben bezwaar tegen het voornemen om in de directe omgeving de bouw mogelijk te maken van woningen en kantoren tot een hoogte van 13 respectievelijk 16 meter. De aanwezigheid van diverse woonlagen met bijbehorende ramen zal de privacy ernstig bedreigen. Dergelijke hoge bebouwing tast het woongenot en het vrije gebruik van de tuin aan. Tevens zal sprake zijn van schaduwwerking gedurende een groot deel van de dag, waardoor het gebruiksgenot van de tuin zal afnemen;

b. Omwonende vinden het vreemd dat, na sloop van een deel van de bestaande bebouwing die geen onderdeel zijn van het rijksmonument, aan de achterzijde van villa Bleyenburg tot vlak bij het monument toch weer bebouwing wordt toegestaan tot een grote hoogte. Zij zijn van mening dat het beter zou zijn als de nieuwbouw aan de Raadhuisstraat verder verwijderd blijft van het monument en grenzend aan villa Bleyenburg laag begint (maximaal 5 meter hoog);

c. Omwonende zijn van mening dat de functie maatschappelijke doeleinden voor de villa Bleyenburg meer voor de hand zou liggen dan een horecafunctie. Zij stellen voor de functie maatschappelijke doeleinden in ieder geval in het bestemmingsplan op te nemen.

d. Omwonende vragen aandacht voor de mogelijke schade aan huizen en tuinen als gevolg van de nieuwbouw (verzakking en gevolgen dalend grondwaterpeil).

Reactie van het college van B en W:

(Voor beantwoording ten aanzien van deze inspraak wordt mede verwezen naar de inspraakreactie van AM vastgoed waarin de gemeente een wijziging van de bouwhoogte voorstelt.)

a. De aangegeven hoogten van 14 en 17 meter zijn vergelijkbaar met bouwhoogten van andere gebouwen in het centrum van Vught. Ter verduidelijking en vergelijking zijn deze als referentie naast elkaar gezet in vergelijking tot de beoogde bouwhoogten in het nieuwe centrumplan (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat dergelijke hoogtes in het centrum van Vught gangbaar zijn, althans niet behoeven te leiden tot een onevenredige verstoring van het straatbeeld mits een en ander een goede architectonische uitwerking kent. De massaliteit van de nieuwbouw wordt beperkt doordat de 4e (14 meter) en 5e (17 meter) bouwlaag teruggelegen zijn en er gewerkt moet worden met kapconstructies. De eerste opgaande bebouwing aan de straatzijde wordt nergens hoger dan 11 meter, vervolgens wordt de gevelwand onderbroken. Door te werken met kappen en verspringende gevels krijgt het plan een gevarieerde en minder massale uitstraling. In de voorschriften is bovendien opgenomen dat de bebouwing met enige regelmaat onderbroken moet worden. Ook dit is vereist om te voorkomen dat er een massaal bouwwerk ontstaat.
In de nieuwe situatie varieert de afstand tussen de nieuwbouwzijde Secretaris van Rooijstraat (zone 5) en de bestaande percelen aan de Vliertstraat tussen de 15 en 60 meter. De afstand tussen de nieuwbouwzijde Raadhuisstraat (zone 5) en de bestaande percelen aan de Vliertstraat varieert tussen de 25 en 38 meter. (zie bijgevoegde doorsneden, bijlage 2). Deze afstanden zijn vergelijkbaar c.q. gangbaar met reeds bestaande situaties in het centrum van Vught en worden acceptabel geacht en passen in de schaal van Vught..
Verder wordt in het ontwerp getracht om de inkijk zoveel mogelijk te beperken door de inrichting van de appartementen hierop af te stemmen door bijvoorbeeld slaapkamer, keuken en/of berging aan de achterzijde te situeren. Deze verblijfsruimten worden minder intensief gebruikt waardoor de inbreuk op de privacy in de omgeving zo veel als redelijkerwijs binnen een centrumgebied reëel is, beperkt kan worden.

De schaduwwerking is aan de hand van een aantal 3 dimensionale beelden op verschillende tijdstippen inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 3). Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat alleen in de winterperiode enigszins sprake is van schaduwwerking voor Vliertstraat 9. Voor dit laatste pand geldt dat ook in de bestaande situatie sprake is van een opgaande muur van zo'n 9 meter hoog op circa 4 meter afstand In de zomerperiode is deze schaduwwerking nagenoeg nihil vanwege de hoge stand van de zon.

b. *Door de sloop van de bebouwing (huidig pand wegwijs), welke geen onderdeel is van het Rijksmonument, wordt het vrije uitzicht op het pand vergroot. Daarnaast is ook de nodige aandacht voor de overgang tussen het monument en de nieuwe bebouwing aan de Raadhuisstraat, door een overgang in trapvorm. De gemeente deelt de mening dat dit versterkt kan worden door de afstand tussen het monument en zone 5 van de nieuwbouw op de plankaart te vergroten tot 10 meter. Bijkomend voordeel hierbij is dat de schaduwwerking, in de ochtenduren, van de nieuwbouw op het perceel Ploegstraat 47 beperkt wordt. De bouwhoogte te verlagen tot 5 meter beschouwt het college als onwenselijk. Een goede architectonische afstemming doet meer recht aan de villa Bleijenburg dan het terugbrengen van de bouwhoogte.*

c. *Het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken staat voor het college voorop. De gemeente heeft gekozen voor een horecafunctie met een terras aan het nieuwe plein om het centrum ter plaatse te kunnen verlevendigen. De gemeente is van mening dat een maatschappelijke functie daar ook mogelijk moet zijn. In de voorschriften zal dit mogelijk worden gemaakt door, evenals voor dienstverlening en kantoren, een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "maatschappelijke doeleinden" op te nemen.*

d. *Vanuit het belang van de omwonenden zal, voordat met de bouw begonnen wordt door de uitvoerende partijen een bouwkundige opname plaatsvinden zodat de staat van de bebouwing voor uitvoering van de bouw via beeldmateriaal wordt vastgelegd, zodat eventuele schade aan gebouwen achteraf waarneembaar zijn.*

2. <u>Inspraakreacties van:</u>
<u>Cokoma Tilburg bv, 5961 JA Horst</u>
<u>Renschdael Groep, I.M.J. Nieuwenhuijse-Soreé MRE.</u>
Verzoek om de in bezit zijnde percelen sectie L, nrs. 2835 en 3113 (postkantoor) in zijn geheel op te nemen binnen het bouwvlak van de bestemming "centrumdoeleinden".
Reactie van het college van B en W:
Het uitbreiden van het bouwvlak en dus het verkleinen van het plein doet afbreuk aan het beoogde vormgevingsconcept, namelijk het creëren van een uitnodigende entree tot het centrum. De gemeente is van mening dat er om en tegenover het nieuwe gemeentekantoor enige openbare ruimte van betekenis moet komen.

Een klein deel (27 m²) van bovengenoemde percelen is gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming "centrumdoeleinden". Het overige deel van deze percelen is wel gelegen binnen dit bouwvlak. In vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan betekent dit een beperkte verkleining van het bouwoppervlak, daar staat echter een verruiming van de gebruiksmogelijkheden en de bouwhoogte tegenover. Met deze laatstgenoemde verruiming is het college van mening dat de Renschdael Groep in voldoende mate is gecompenseerd.

3. <u>Inspraakreacties van:</u>
<u>H. Schulting, Ploegveld 1, 5261 GD Vught;</u>
<u>Fam du Long, Ploegveld 5, 5261 GD Vught</u>
<u>L. Kleinjans, Ploegveld 7, 5261GD Vught.</u>

a. Bewoners hebben bezwaar tegen de mogelijke bouwhoogte van 16 meter. Deze eventuele hoogbouw leidt tot vermindering van het woongenot, waardevermindering, vermindering van de lichtinval en belemmering van het vrije uitzicht.

b. Bewoners verwachten een grote mate van overlast als gevolg van uitbreiding van functies. Bewoners gaan er vanuit dat met zorg naar het parkeren zal worden gekeken en de hiermee samenhangende garantie voor een goede luchtkwaliteit. Verder spreken zij hun verontrusting uit met betrekking tot geluidsoverlast als gevolg van aan- en afvoerroutes en het laden en lossen van goederen. Is er voldoende ruimte gecreëerd voor de wegenaanleg in combinatie met de aan- en afvoerroutes van het bedrijfsverkeer.

c. Bewoners spreken hun voorkeur uit voor een herkenbaar pleintje ter plaatse, in plaats van een gebouwencomplex van 3, 4 of 5 bouwlagen.
Reactie van het college van B en W:

(Voor beantwoording ten aanzien van deze inspraak wordt verwezen naar de inspraakreactie van AM vastgoed waarin de gemeente een wijziging van de bouwhoogte voorstelt.)

a. Naar aanleiding van de inspraakreactie meent het college de bewoners tegemoet te kunnen komen door aan het Ploegveld te kiezen voor een trapsgewijze opbouw van het gebouw. Hierdoor wordt dezelfde oplossing gekozen als aan de Vliertstraat in deelplan West is gehanteerd. De bouwhoogte wordt trapsgewijs opgebouwd tot de maximale bouwhoogte van 17 meter waardoor een geleidelijke overgang ontstaat. Dit betekent dat de bouwhoogte op de hoek van het Ploegveld wordt verlaagd tot 11 meter. De huidige bebouwing van de bewoners aan het Ploegveld heeft drie bouwlagen met een kap. De bouwhoogte van de nieuwbouw in deelplan Oost kent een maximale hoogte van 11 meter aan de rooilijn. Dit komt overeen met de hoogte van de huidige bebouwing. (zie bijlage 2). Ter plaatse van het Ploegveld ontstaat hierdoor een traditionele voorkant-voorkant situatie. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw blijft een open ruimte gehandhaafd van 15 m.
Het verlies aan uitzicht is een subjectief oordeel. In plaats van een zicht op een gedateerd gebouw en sober ingericht parkeerterrein wordt beoogd om via nieuwbouw een kwaliteitsimpuls voor de omgeving te realiseren.
Om een objectief oordeel te kunnen geven over de invloed op het woongenot aan het Ploegveld door de ontwikkeling van deelplan Oost zal de gemeente een planschadeanalyse uit laten voeren. Indien omwonenden menen dat zij door de nieuwe plannen in een nadeligere positie worden gebracht, dan staat voor hun de weg vrij om een beroep te doen op "planschade"zoals dit is omschreven in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
De schaduwwerking is aan de hand van een aantal 3 dimensionale beelden op verschillende tijdstippen inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 3). Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat alleen in de winterperiode, aan het eind van de middag en begin van de avond, enigszins sprake is van schaduwwerking voor het Ploegveld. In de zomerperiode is dit nihil vanwege de hoge stand van de zon. De lichtinval blijft hiermee voldoende gewaarborgd.

b. Door de uitbreiding van de winkel- en kantoormogelijkheden zal de behoefte aan parkeren toenemen. Bij invulling van de diverse functies moet voldaan worden aan de gestelde normering zoals opgenomen in de Parkeernota van de gemeente Vught. In de Parkeernota wordt uitgegaan van een sluitende parkeerbalans voor het centrum, waarbij uitgegaan is van een normering overeenkomstig de ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom).
De voorzieningen voor het parkeren zullen integraal onderdeel uitmaken van de nieuwe ontwikkelingen in het centrum, zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteit. Hieraan zal de nodige zorg worden besteed bij de verdere uitwerking van de bouwplannen, welke te zijner tijd onderwerp zullen zijn van inspraak. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen en de locatie van het laden/lossen met aan- en afvoerroutes zal tevens onderdeel van de nadere planuitwerking zijn.
Aan de noodzakelijke wettelijke eisen met betrekking tot geluid en luchtkwaliteit zal hierbij worden voldaan. Hiervoor zal onderzoek worden verricht. Dit onderzoek wordt voltooid voor de vaststelling van het plan door de gemeenteraad..

c. Het betreft hier de aanloop naar de entree van het centrum waar de nodige accenten liggen. Een pleintje zou afbreuk doen aan deze stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte zal ter plaatse op een gepaste wijze ingericht worden om een levendig centrum van hoogwaardige kwaliteit te bereiken.

4. Inspraakreactie van:
R.L.M. Bindels, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught;
M.C.W.G. Schellekens, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught;
H.M.A.G. Smeets, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught;
J.P.M. Smeets-Janssen Steenberg, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught;
J.A. de Haas RC, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught;

A.M. Vastert, Ploegstraat 49 5261 EG Vught.
De inspraakreactie van de bewoners aan de Ploegstraat is identiek aan de inspraakreactie van de bewoners van de Vliertstraat, onder inspraakreactie 1.
Reactie van het college van B en W:
Zie onder inspraakreactie 1.

6. Inspraakreactie van Albert Heijn, Provincialeweg 11, 1506 MA Zaandam.

a. De nota Detailhandel en het daaraan ten grondslag liggende Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) maken een duidelijk onderscheid tussen uitbreidingsruimte voor detailhandel in dagelijkse artikelen en detailhandel in niet dagelijkse artikelen. Dit onderscheid wordt niet gemaakt in beide bestemmingsplannen. De begripsbepalingen van de voorschriften kennen wel een onderscheid tussen detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen. Dit onderscheid komt niet terug bij de normering van het gebruik en de bouwmogelijkheden binnen de bestemming "centrumdoeleinden". Het ontbreken van dit onderscheid is strijdig met de Nota Detailhandel, het DPO en een goede ruimtelijke ordening.
Meer concreet dienen de bestemmingsplannen tegen te gaan dat de uitbreidingsmogelijkheid van ca. 5000 m² binnen de sector detailhandel, wordt opgesoupeerd door de sector detailhandel in dagelijkse artikelen. Juist de sector niet-dagelijkse goederen draagt bij aan de koopkrachtbinding.
Er dient als nog een onderscheid te worden gemaakt tussen detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen. Daarbij dient de uitbreidingsmogelijkheid voor vormen van detailhandel in dagelijkse goederen te worden beperkt en te worden gemaximeerd tot een nader te bepalen niveau doch maximaal 2000 m². Dit maximum komt overeen met de ruimte die door het DPO en de Nota Detailhandel wordt genoemd. Gebeurt dit niet dan bestaat het risico dat de voorzieningenstructuur van de gemeente Vught duurzaam wordt ontwricht en verschraald.

b. De uitbreidingsmogelijkheid voor detailhandel in dagelijkse goederen neemt toe. Deze toename wordt in zijn geheel veroorzaakt door een voorziene toename van het aantal inwoners van Vught. Dit is met name gebaseerd op de woningbouwprognose. Onduidelijk is of deze woningbouwprognose ook werkelijkheid wordt en of er in 2015 daadwerkelijk 1300 woningen extra zullen worden gerealiseerd. Dit dient nader onderzocht te worden aan de hand van de concrete bouwplannen die er op dit moment bestaan. Op dit punt behoeft de Nota Detailhandel ook aanpassing. Alvorens de definitieve uitbreidingsmogelijkheid voor detailhandel vast te stellen dient nader onderzoek te worden verricht.

c. De parkeernota maakt wel onderscheid, qua parkeernorm, tussen beide vormen van detailhandel. De nota erkent derhalve het verschil in ruimtelijk effect tussen beide vormen van detailhandel. Het ligt dan ook voor de hand om in beide bestemmingsplannen dit onderscheid te maken. Bij invulling van de uitbreidingsmogelijkheid van 5000 m² met alleen maar detailhandel in dagelijkse goederen zal de parkeerdruk op het centrum te groot worden. In een dergelijk geval zal er onvoldoende restcapaciteit overblijven. Er zal dus een maximum gesteld moeten worden aan de uitbreidingsmogelijkheid voor detailhandel in dagelijkse goederen in verband met een te hoge parkeerdruk.
Een directe koppeling tussen parkeergelegenheid en detailhandel is belangrijk. Er moet sprake zijn van korte loopafstanden en een makkelijke route (150 meter) bij detailhandel in dagelijkse artikelen. Voor niet dagelijkse artikelen zijn loopafstanden tot 350 meter acceptabel. Ook vanuit dit oogpunt is het belangrijk om in de bestemmingsplannen aan te sluiten bij die gegevens en onderscheid te maken in detailhandel.
Reactie van het College van B en W:

a. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de detailhandelsstructuur in Vught. In dit onderzoek is een modelmatige scheiding aangebracht tussen het aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector om te

komen tot een maximaal totaal uitbreidingsvolume. Dit totaalvolume is in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente hanteert de filosofie om niet dwingend op te treden in de exacte invulling van de detailhandel en vertrouwt erop dat marktpartijen komen tot een evenwichtige invulling van het winkelcentrum van Vught. Het stelsel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gaat namelijk uit van toelatingsplanologie. Protectionisme in de vorm van het koppelen van eisen aan een bepaald aantal m2 detailhandelsvloerpoppervlak voor een bepaalde branche valt buiten de doelstelling van een bestemmingsplan.

b. *De gemeente heeft zich ten doel gesteld om tot 2015 1550 nieuwe woningen te (laten) bouwen. Met de provincie zijn harde afspraken gemaakt over deze woningbouwdoelstellingen. De gemeente heeft er voldoende vertrouwen in dat de doelstellingen gehaald worden.*
De gemeente heeft er daarnaast voor gekozen om van de in de detailhandelsnota aangetoonde uitbreidingsruimte van 7.170 m2 voorzichtigheidshalve slechts 5.000 m2 op te nemen in het centrumplan.

c. *In het bestemmingsplan zijn per functie parkeernormen opgenomen waaraan elk bouwplan wordt getoetst. Voor detailhandel dagelijkse goederen is een parkeernorm van 3,5 per 100 m2 bvo vastgesteld. Voor niet-dagelijks geldt een parkeernorm van 2,5 per 100 m2 bvo. Hiermee wordt verzekerd dat de groei van detailhandel en de toevoeging van functies geen tekort aan parkeerplaatsen kan veroorzaken. Indien de parkeerbehoefte die volgt uit een programma niet opgevangen kan worden binnen het plangebied, dan betekent dit dat het programma verkleind moet worden.*

7. <u>Inspraakreactie van ondernemersvereniging MKB Vught,</u>
<u>secretariaat: A. van de Water, Marktveld 21, 5261 EA Vught.</u>
De afzonderlijke inspraakreacties van deelplan west en deelplan oost, van de ondernemersvereniging MKB Vught zijn identiek aan elkaar. Beide reacties bevatten de volgende punten:

a. De ondernemersvereniging MKB Vught kan in grote lijnen instemmen met het thans gepresenteerde ontwerp, ervan uitgaande dat de aangegeven normen op een correcte wijze door het college zijn ingevuld.

b. Het algemene karakter van de bestemmingsplannen geeft aanleiding tot bezorgdheid. In feite maakt het algemene karakter de bestemmingsplannen ook vaag, omdat de exacte invulling nog moet volgen. Hierdoor krijgen wellicht ook ontwikkelingen een kans die voor ondernemers ongunstig uitvallen. Wie draagt er zorg voor de concrete invulling, hoe verhoudt zich die tot andere functies in het centrum en wat heeft dat voor consequenties voor de gevestigde ondernemers? Concretere informatie is gewenst.

c. De ontwikkeling van het centrum in twee deelbestemmingsplannen leidt tot bezwaar. De redenen hiervoor zijn onduidelijk. Door te kiezen voor twee deelbestemmingsplannen lijkt een geïntegreerde ontwikkeling van het centrum waarbij alle elementen nadrukkelijk op elkaar afgestemd kunnen worden, niet het uitgangspunt. De doelstelling van het Masterplan, een centrum met een eenduidige uitstraling, komt hiermee in gevaar. Het opsplitsen in twee bestemmingsplannen kan ertoe leiden dat de samenhang en ontwikkeling van de twee gebieden uiteen zouden kunnen gaan lopen.

d. Het gescheiden ontwikkelen van het oostelijk en westelijk deel kan leiden tot allerlei vertragingen door bezwaren tegen het ene deel en bezwaren tegen het andere deel. Bouwplannen kunnen hierdoor worden uitgesteld. De Vughtse ondernemer wordt hierdoor langer dan noodzakelijk geconfronteerd met bouwputten, jarenlange noodvoorzieningen en gebrek aan parkeerplaatsen. Dit kan de nodige nadelige consequenties voor de ondernemers hebben. Het is dan ook beter om gedurende een korte periode een grote overlast te hebben, dan gedurende lange tijd een doorlopende overlast van de bouwactiviteiten.

e. Gepleit wordt voor een gezamenlijke ontwikkeling voor het oostelijke en westelijke deel. Op deze wijze ontstaat de grootste mate van synergie binnen het centrum. Het verzoek is om één bestemmingsplan voor het hele centrum van Vught vast te stellen en niet per deelplan.
Reactie van het college van B en W:

a. *Het bestemmingsplan heeft een directe relatie met de Parkeernota. In deze nota is aangesloten op de normen van het ASVV 2004.*

b. *Een bestemmingsplan geeft alleen de juridische kaders weer waarbinnen een plan ontwikkeld mag worden. De exacte invulling wordt pas duidelijk op het moment dat er concrete bouwplannen worden ingediend. Toch biedt het bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota voldoende mogelijkheden voor de gemeente om invloed uit te oefenen op de planuitwerking. Ook bij de grondverkoop heeft de gemeente nog mogelijkheden om te sturen in het definitieve ontwerp.*

c. *De gemeente heeft bewust gekozen voor de opsplitsing van de bestemmingsplannen. De complexiteit van deelplan Oost vormt een risico voor de voortgang van het centrumproject. De gemeente wil voorkomen dat eventuele vertragingen in de ontwikkeling van deelplan Oost de herontwikkeling van deelplan West belemmeren. De gemeente erkent het belang van een kwaliteitsimpuls in het centrum van Vught en vindt het daarom wenselijk dat de locatie van het oude gemeentekantoor snel ontwikkeld wordt. Deze locatie komt ook op de korte termijn beschikbaar door de oplevering van het nieuwe gemeentekantoor in het komende jaar.*
De start van de ontwikkeling van deelplan West kan als katalysator werken voor de ontwikkeling van deelplan Oost. Een upgrade van deelplan West betekent automatisch een verhoging van de ontwikkelingspotentie van deelplan Oost. Hiermee kant de herontwikkeling van deelplan Oost worden bespoedigd.
De gemeente onderschrijft de noodzaak om een integrale ontwikkeling van de beide deelplanen te waarborgen. Daarom ligt aan beide bestemmingsplannen dezelfde stedenbouwkundige visie ten grondslag en zijn de kaders voor het bouwvolume op elkaar afgestemd. Voor beide deelplanen geldt ook hetzelfde beeldkwaliteitplan. Daardoor blijft de mogelijkheid om beide gebieden alsnog integraal te ontwikkelen behouden ondanks de splitsing van de bestemmingsplannen.

d. *De splitsing van de bestemmingsplannen dient er toe om vertragingen te voorkomen. De mate van complexiteit van de beide deelplanen is zoals gezegd verschillend. Daarnaast liggen de belangen van omwonenden in beide deelgebieden anders. Door het volledig grondbezit van de gemeente in deelplan West is de verwachting dat dit gedeelte snel tot ontwikkeling gebracht kan worden (zie punt c).*
In deelplan West wordt de parkeerbehoefte die voortkomt uit de uitbreiding van het woning- en winkelaanbod op deze locatie opgevangen. Deze uitbreiding vormt dus geen overlast voor het centrum.
Bij de herontwikkeling van deelplan Oost kan de nieuwe bebouwing in West eventueel gebruikt worden om de verhuisbewegingen op te vangen van zowel winkels als parkeerplaatsen. Parkeeroverlast wordt hierdoor geminimaliseerd en de winkels in Oost kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten. Dit is echter een punt van nader overleg met ontwikkelende partijen en valt buiten het bestemmingsplan.

e. *Op grond van de bovenstaande argumenten houdt het college vast aan de opsplitsing van het bestemmingsplan van het centrum in twee delen.*

8. <u>Inspraakreactie ten aanzien van de Nota Detailhandel van:
Schuitema Zuid, postbus 7162, 5605 JD Eindhoven.</u>

a. Uw plannen voorzien in een uitbreiding van de sector dagelijkse artikelen (detailhandel) met 2.037 m² in 2015. Naar ons oordeel, zoals aangegeven in het schrijven van de heer Ter Weyden d.d. 27 juni 2005, is de uitbreidingsruimte voor genoemde sector slechts maximaal 500 m². Derhalve kan er ter invulling van de positie van een tweede supermarkt in het centrumplan slechts sprake zijn van de verplaatsing en mogelijk uitbreiding van een supermarkt naar het centrumgebied.

b. Acceptatie van verplaatsing is uiteraard mede afhankelijk van de parkeervoorziening die in het centrumgebied wordt gerealiseerd. Aangezien er in de plannen voor het centrum een toename van functies en detailhandel is voorzien, is het geenszins zeker dat er voldoende gelegenheid tot parkeren is. Graag zouden wij meer informatie verkrijgen c.q. opgenomen zien in de plannen omtrent de invulling ten aanzien van het parkeren.

Reactie van het college van B en W:

a. *De gemeente Vught heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de detailhandelsstructuur in Vught. Dit onderzoek heeft op basis van realistische uitgangspunten aangetoond dat er ruimte voor uitbreiding bestaat in*

de gemeente Vught. Een tweede supermarkt in het centrum maakt het aanbod completer en draagt bij aan de koopkrachtbinding. Eventueel kan de vestiging van een tweede supermarkt in het centrum door verplaatsing tot stand komen. Voor het overige wordt volstaan te verwijzen naar inspraakreactie nr. 6.

b. *De toevoeging van detailhandel en functies in het gebied heeft inderdaad een groei van de parkeerbehoefte tot gevolg. In het bestemmingsplan is opgenomen dat deze groei opgevangen dient te worden binnen het plangebied volgens de normen zoals opgenomen in de Parkeernota. Hiermee wordt verzekerd dat de groei van detailhandel en de toevoeging van functies geen tekort aan parkeerplaatsen kan veroorzaken. Indien de parkeerbehoefte die volgt uit een programma niet opgevangen kan worden binnen het plangebied, dan betekent dit dat het programma verkleind moet worden.*

9. Inspraakreactie ten aanzien van de Nota Detailhandel van:
Albert Heijn, Provincialeweg 11, 1506 MA Zaandam.
Zie inspraakreactie 6.

10. Inspraakreactie ten aanzien van het parkeerbeleid en de Parkeernota van:
R.L.M. Bindels, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught;
M.C.W.G. Schellekens, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught;
H.M.A.G. Smeets, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught;
J.P.M. Smeets-Janssen Steenberg, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught;
J.A. de Haas RC, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught;
A.M. Vastert, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught.

Een aantal bewoners van de Ploegstraat heeft verzocht om binnen Parkeerbeleid en het systeem van de "blauwe zone" een stelsel van ontheffingen op te nemen. Met zo'n ontheffing zouden bewoners binnen het gebied dat als "blauwe zone" is aangewezen de mogelijkheid krijgen om in de nabijheid van hun woning te parkeren. Volgens deze bewoners is er namelijk voldoende parkeercapaciteit binnen de blauwe zone, terwijl parkeren buiten de blauwe zone overdag vaak moeilijk is.
Reactie van het college van B en W:
Het college wil niet tegemoet komen aan de wens voor het invoeren van ontheffingen. Juist het feit dat er door het invoeren van de "blauwe zone" voldoende parkeerruimte is, geeft het succes van deze maatregel weer. Gelet op het relatief groot aantal bewoners van het centrum, kan een stelsel van ontheffingen ertoe leiden dat het effect van de blauwe zone teniet gaat. Het is namelijk moeilijk objectief te maken welke bewoners van het centrum wel en welke inwoners van het centrum niet in aanmerking komen voor een ontheffing. Indien de bewoners van het centrum voor een ontheffing in aanmerking zouden komen, dan claimen zij de ruimte die voor bezoekers is bestemd. Het huidige stelsel dat op de zondag en op de overige dagen na 18:00 uur en voor 8:00 in het centrum ook bewoners kunnen parkeren, wordt als een goed en praktisch functionerend systeem ervaren.

11. Inspraakreactie ten aanzien van het Parkeerbeleid en de Parkeernota van:
Fietsersbond 's-Hertogenbosch, onderafdeling Vught, Druivenkas 27, 5262 PA Vught.
De Fietsersbond onderafdeling Vught heeft gereageerd op het Parkeerbeleid en de Parkeernota. Kort samengevat stelt voornoemde bond dat de belangen van de fietser en met name het stimuleren van het fietsgebruik en voorzieningen voor het stallen van de fiets in het Parkeerbeleid en de Parkeernota onderbelicht zijn gebleven.
Reactie van het college van B en W:
Het college onderschrijft de doelstelling van de Fietsersbond dat het fietsgebruik moet worden gestimuleerd. Daarom zullen de volgende opmerkingen van de Fietserbond in het Parkeerbeleid en de Parkeernota worden verwerkt:
a. In de inleiding: aanleiding beleid, het stimuleren van fietsgebruik;

b. *Hoofdstuk 2. Pag. 6, bij taakstellingen wordt toegevoegd het belang van de fietser om de fiets op een toereikende, eenvoudige en veilige plaats te kunnen stallen;*

c. *Hoofdstuk 3. Voor wat betreft fietsparkeernomen wordt gewezen op hetgeen is beschreven onder paragraaf 4.3. Fietsparkeernormen zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het is voor de gemeente niet mogelijk om van dit Bouwbesluit af te wijken. Het Bouwbesluit gaat immers boven de gemeentelijke Bouwverordening.*

In zijn algemeenheid zal in het beleid worden verwerkt dat bij bouwinitiatieven en bij de inrichting van de openbare ruimte het belang van de fietser dient te worden meegewogen. Bij nieuwe plannen dient er aandacht te zijn voor de kwantitatieve en kwalitatieve elementen van het fietsgebruik..

De volgende opmerkingen van de Fietsersbond zullen niet worden opgenomen:

a. *Opmerkingen over het ondernemen van actie naar Prorail aangaand het parkeren bij het station (Parkeerbeleid en Parkeernota zijn algemene beleidsstukken en niet gericht op specifieke gevallen).*

b. *Formuleren van uitgangspunten voor een concurentiepositie voor fietsparkeren het voorkomen van conflictsituaties bij parkeergarages in relatie tot fiets- en wandelroutes (dit zijn uitwerkingsvraagstukken die afhankelijk zijn van concrete bouwplannen).*

c. *Discussie over al dan niet betaald parkeren (vooralsnog is betaald parkeren niet aan de orde).*

Tijdens de inspraaktermijn zijn de volgende mondelinge inspraakreacties gegeven.

De heer J.M.W. van de Ven Leeuwensteinlaan 15, 5261 ES in Vught, heeft in een aanzienlijk belang in de percelen Secretaris Van Rooijstraat 7 en 11 en het perceel Vliertstraat 25. Voornoemde percelen hebben een ontsluiting naast het perceel Leeuwensteinlaan 13. Dit laatste perceel valt ook binnen de belangen van de heer Van de Ven. Ter plaatse van het perceel Secretaris Van Rooijstraat is het bedrijf Venvulas gevestigd. De heer Van der Ven heeft aangegeven dat hij het aannemelijk acht dat binnen de planperiode de activiteiten van Venvulas ter plaatse van de Secretaris Van Rooijstraat worden gestaakt c.q. worden verplaatst naar elders. De heer Van der Ven heeft verzocht om aan zijn perceel een woonbestemming toe te kennen ten behoeve van grondgebonden woningen of meergezinswoningen.

Reactie van het college van B en W:

Het college staat niet onwelwillend tegenover het verzoek van de heer Van der Ven. Het onder de werking brengen van het overgangsrecht van de bedrijfsbestemming ter hoogte van het perceel Secretaris Van Rooijstraat 7 biedt een goede kans voor dorpsvernieuwing ter plaatse van voornoemd perceel. Naar mening van het college leent de locatie zich goed voor grondgebonden woningen en/of meergezinswoningen. Uitgangspunt voor een invulling van deze locatie is dat nieuwbouw in architectuur en stedenbouw een relatie moet hebben met de bestaande omgeving. Met name waar het gaat om de verschijningsvorm en bouwhoogte. Het college wil daarom aan het betreffende het perceel een woonbestemming toekennen voor grondgebonden woningen en/of meergezinswoningen met hieraan gekoppeld de volgende voorschriften:

- *maximale nokhoogte van 11 meter*
- *maximale goothoogte van 6,50 meter*
- *gebouwen mogen maximaal uit drie woonlagen bestaan*
- *alle gebouwen dienen met een kap te worden afgedekt*
- *parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden volgens de parkeernormen*
- *bijgebouwen mogen met een plat dak worden afgedekt*
- *maximale bouwhoogte bijgebouwen 3.00 meter*
- *kelder toegestaan, diepte 3,5 m.*
- *van toepassing beeldkwaliteitsplan*

De plankaart en voorschriften zullen worden aangepast overeenkomstig vorenstaande uitgangspunten.

Het college zal met de heer Van de Ven in overleg treden voor het afsluiten van een planschade en exploitatieovereenkomst. Een dergelijke overeenkomst dient beschikbaar te zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

- **Het college van B en W besluit:**

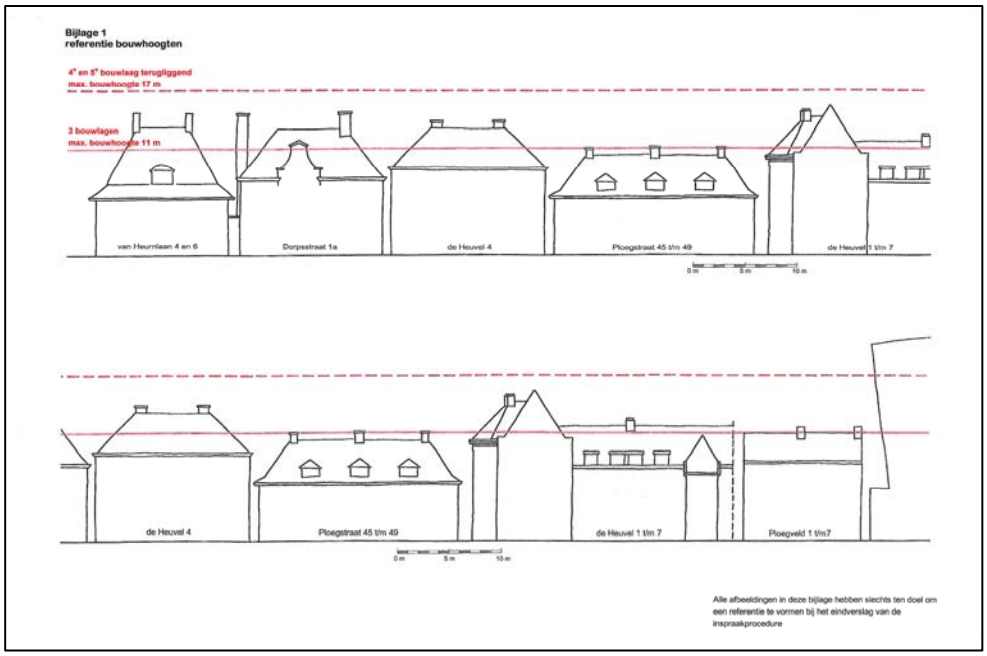
1. Het bestemmingsplan Vught centrum, deelplannen West en Oost aan te passen in overeenstemming met de vorengenoemde reacties op de ingekomen inspraakreacties;
2. Het aangepaste bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en Oost in procedure te brengen.
3. De Detailhandelsnota aan te bieden aan de gemeenteraad om deze nota vast te stellen.
3. Het Parkeerbeleid en de Parkeernota aan te passen conform de vorengenoemde reacties op de ingekomen inspraakreacties en vervolgens voornoemd beleid en bijbehorende nota aan de gemeenteraad aan te bieden om het vast te stellen.

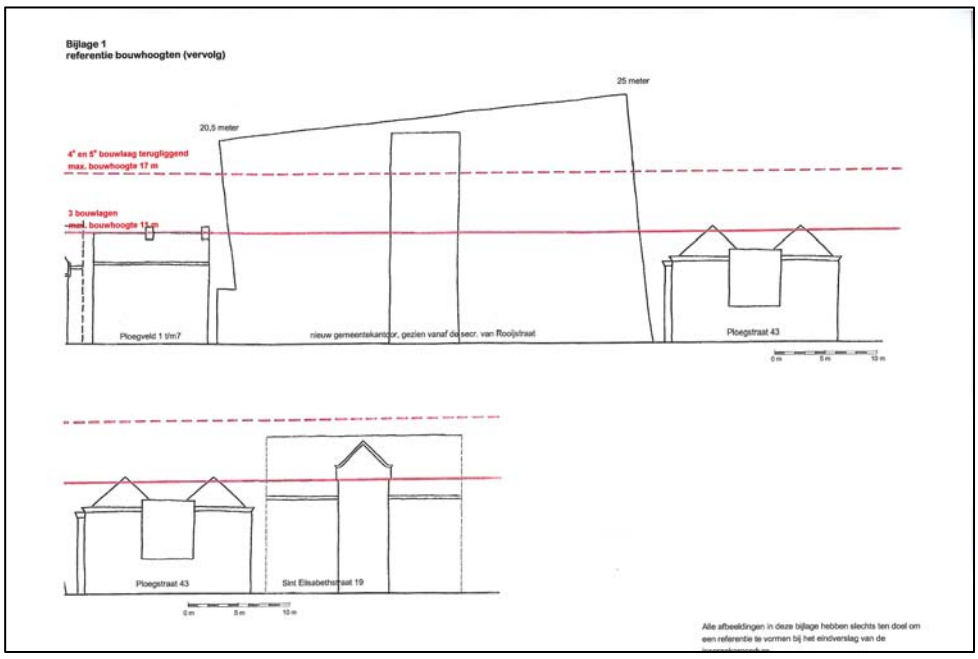
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 10 januari 2006.

Mij bekend,
De secretaris,

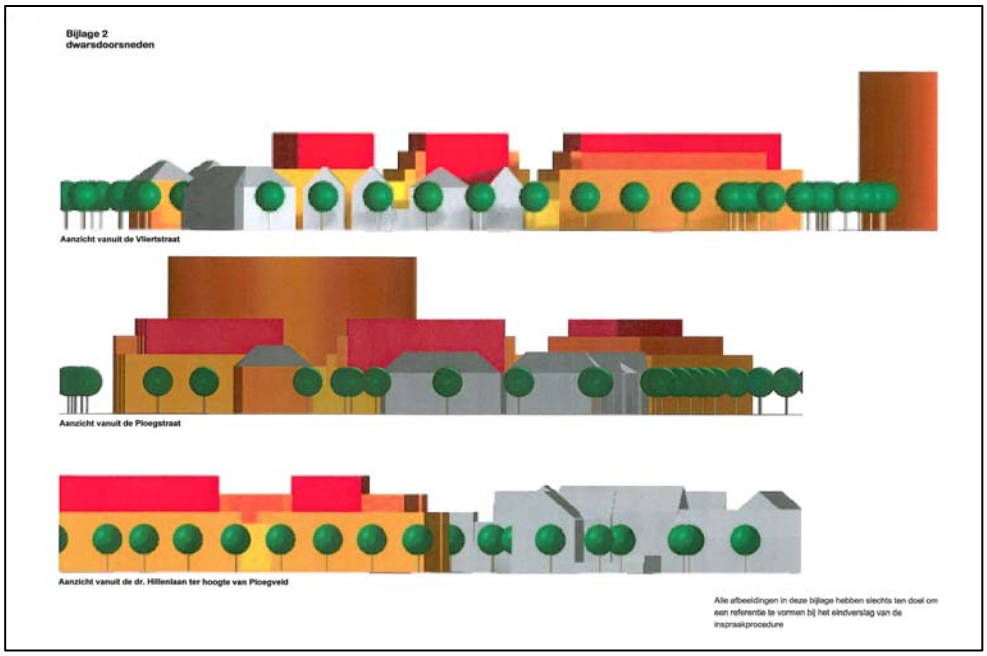
mr. drs. A.P.M. ter Voert

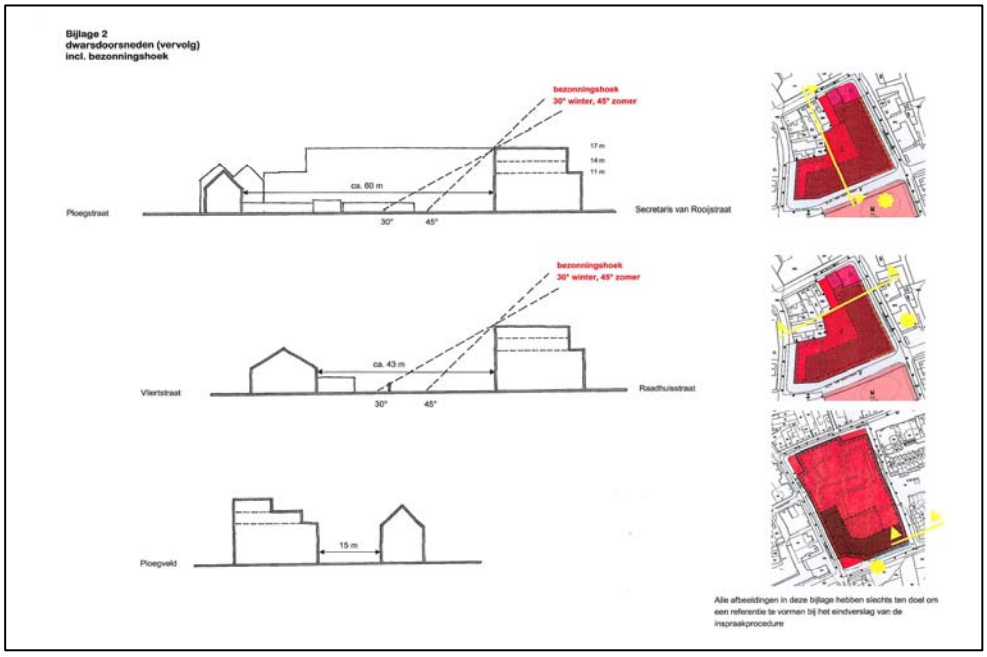
eindverslag inspraakprocedure
bestemmingsplan Vught centrum
deelplan West en Oost
Detailhandelsnota
Parkeerbeleid en Parkeernota
27 december 2005



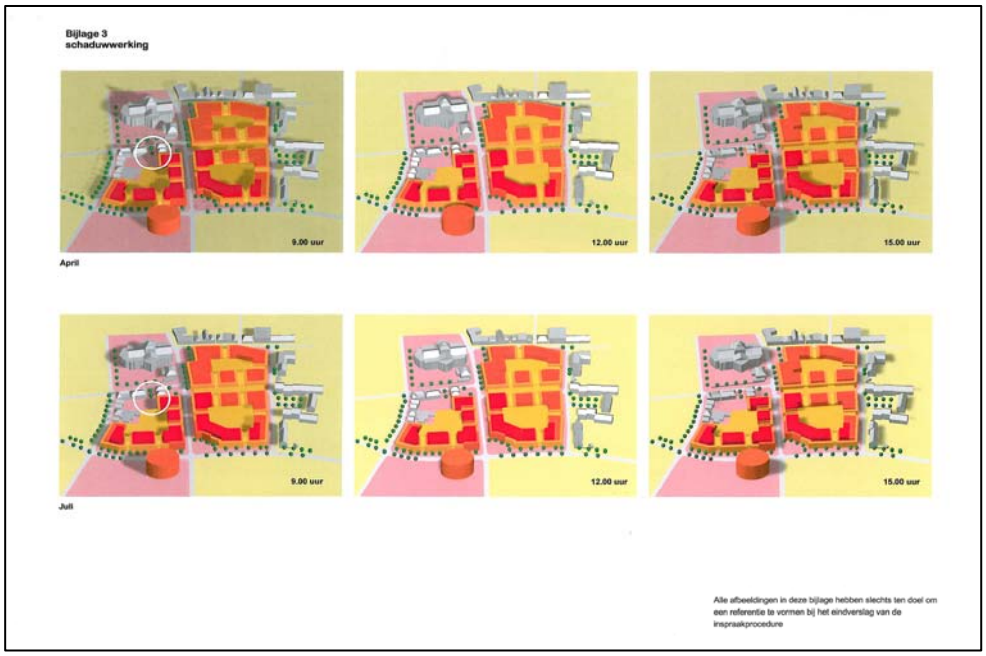


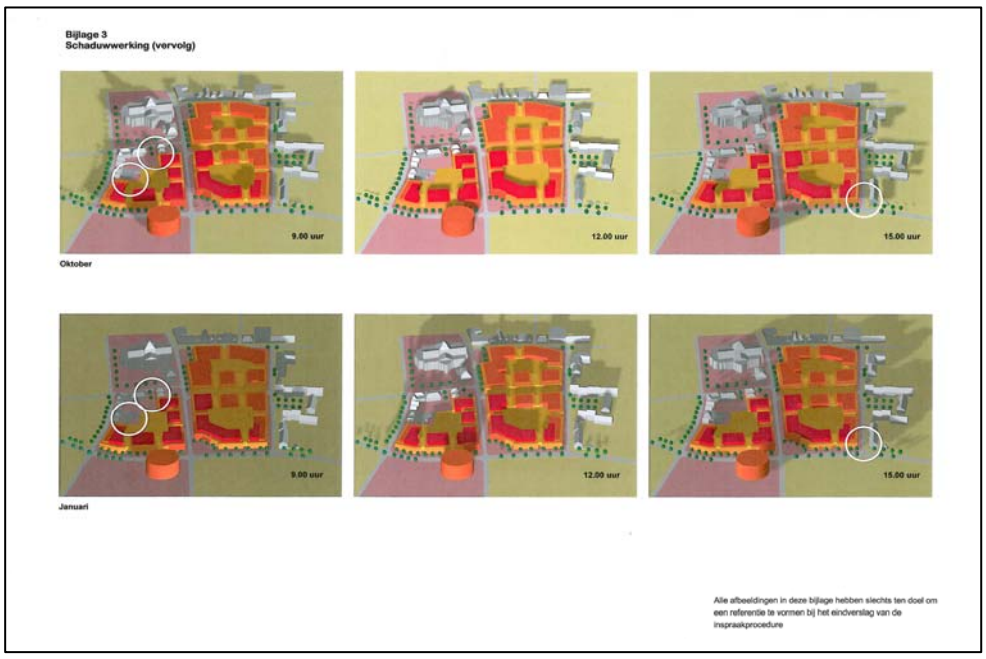
Bijlage 1
referentie bouwhoogten





Bijlage 2
dwarsdoorsneden





Bijlage 3
schaduwwerking

Vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 juni 2006 tot en met 26 juli 2006 voor een ieder in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. In de bijlage “Beoordeling van zienswijzen” bij het raadsbesluit zijn deze zienswijzen samengevat en gerubriceerd weergegeven.

Per zienswijze is de reactie van het college van Burgemeester en Wethouders gegeven. Vervolgens hebben de belanghebbende de gelegenheid gekregen om een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven, tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 12 september 2006. Deze commissie hoort en neemt een standpunt in over de zienswijzen. In de commissievergadering van 28 november 2006 zijn de zienswijzen en het bestemmingsplan inhoudelijk besproken. Dit heeft tot een nota van wijzigingen en een gewijzigd raadsbesluit geleid.

Na een standpunt bepaling ten aanzien van de zienswijzen van de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 14 december 2006. De nota van wijzigingen en het raadsbesluit met de hiervoor genoemde bijlage is vervolgens integraal weergegeven.

Vught

Datum : 5 december 2006
Afdeling : Ruimte
Raad : 14 december 2006 Agendanummer : 21
Onderwerp : Nota van wijzigingen n.a.v. het voorstel tot het vaststellen van de bestemmingsplannen Vught centrum

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van het "voorstel tot het vaststellen van de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplannen West en Oost en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan" in de commissie Ruimte van 28 november 2006 is door de voorzitter van de commissie geconcludeerd, dat het voorstel de goedkeuring heeft van de fracties CDA en Gemeentebelangen en dat de fracties SP, VSA, VVD en FVE het voorstel nader zullen bestuderen aan de hand van een nader voorstel van het college van B en W. Daarnaast heeft de fractie van de SP een aantal concrete vragen gesteld.

De beantwoording van de vragen en ons aangepast voorstel naar aanleiding van deze vragen en de opmerkingen die door de bewoners van de Ploegstraat/Vliertstaat zijn gemaakt, treft u aan in de bijgevoegde nota van wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel.

2. Voorstel

Wij adviseren u, onder verwijzing naar het "voorstel tot het vaststellen van de bestemmingsplannen centrum, deelplannen Oost en West en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan" en de Nota van wijzigingen, te besluiten conform het bijgevoegde gewijzigde raadsbesluit.

3. Nota van wijzigingen.

Hoogteaanpassingen ter plaatse van Vliertstraat 9 en Villa Bleijenburg.

Vliertstraat 9.
In het ontwerp-bestemmingsplan West werd voor de bebouwing grenzend aan het pand Vliertstraat 9 uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8 meter (zone 2), na een afstand van 10 meter, oplopend naar maximaal 11 meter (zone 3) en vervolgens naar 14 meter (zone 4) respectievelijk 17 meter (zone 5).
Op verzoek van leden van de commissie Ruimte en ten behoeve van de bewoners van de Ploegstraat en de Vliertstraat is de zonering op de bestemmingsplankaart zodanig aangepast, dat door plaatselijke verlaging van de nokhoogte een geleidelijker overgang in bouwhoogten wordt verkregen.

De aangepaste opbouw van zones is te zien op de gewijzigde bestemmingsplankaart en doorsnede B-B (bijlage 2;overgang bouwhoogtes richting Vliertstraat 9). Deze opbouw past binnen de maximale bouwhoogten van het bijgestelde bestemmingsplan.

Villa Bleijenburg.
In het ontwerp-bestemmingsplan West werd voor de bebouwing grenzend aan Villa Bleijenburg uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 11 meter (zone 3), oplopend naar maximaal 17 meter (zone 5).
Op verzoek van leden van de commissie Ruimte en ten behoeve van de bewoners van de Ploegstraat en de Vliertstraat is ook hier de zonering op de bestemmingsplankaart aangepast.
Ook hier is sprake van een trapsgewijze opbouw in bouwhoogten.
Behalve op de gewijzigde bestemmingsplankaart is de opbouw te zien op doorsnede A-A (bijlage 1; overgang bouwhoogtes richting Villa Bleijenburg). Op bijlage 4 is bovendien te zien hoe deze trapsgewijze overgang, met inachtneming van de bestemmingsplanbepalingen met betrekking tot de bouwmassa en het beeldkwaliteitsplan door een goede architectonische invulling kan worden gerealiseerd.

Verbreding van de Raadhuisstraat.
In de ontwerp-bestemmingsplannen Oost en West is uitgegaan van een fysieke ruimte voor de Raadhuisstraat van 17 meter breed.
Naar aanleiding van de geuite wens tot verbreding van de Raadhuisstraat, overeenkomstig het oorspronkelijke Masterplan voor het centrum van Vught, wordt geadviseerd de Raadhuisstraat niet te verbreden. Een stedenbouwkundig profiel waarbij de straatbreedte gelijk aan de hoogte is, is zondermeer acceptabel. Sterker, binnen stedenbouwkundige handboeken en de bouwverordening wordt een dergelijk profiel ook geadviseerd.

Groenvoorziening tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing
Gevraagd is om de huidige groenvoorziening tussen nieuwbouw en de bestaande bebouwing te handhaven bij bebouwing van het voormalige parkeerterrein van het oude gemeentekantoor.
Voorgesteld wordt om in de toelichting op te nemen dat indien voornoemd terrein wordt bebouwd een passende groenvoorziening te treffen ten gunste van de achterliggende bebouwing.
Doorsnede C-C (bijlage 3) geeft een oplossingsuggestie voor afschermingvan een mogelijk parkeerdek.

Opmerkingen van de heer Smeets, namens bewoners van de Ploegstraat en de Vliertstraat.
De heer Smeets , bewoner van het pand Ploegstraat 47 en woordvoerder namens een aantal bewoners van de Ploegstraat en de Vliertstraat, heeft de volgende opmerkingen ingebracht:

a opmerking: in het raadsbesluit, bladzijde 7 onder d, in verband met de bestemming Centrumdoeleinden, lid A, dient "derde streepje" te worden vervangen door "vierde streepje";
antwoord: deze opmerking is correct; derde streepje moet vierde streepje zijn;

b. opmerking: in het raadsbesluit , bladzijde 7 onder l, in verband met de bestemming Centrumdoeleinden, lid B, dient artikel 7 te worden vervangen door artikel 8;
antwoord: deze opmerking is correct; artikel 7 wordt vervangen door artikel 8;
vraag naar aanleiding van deze wijziging: waarom is de voorwaarde ten aanzien van de normering in de Parkeernota van de gemeente Vught uit de voorschriften geschrapt?
antwoord: parkeernormen en aanwezigheidspercentages horen niet in de bestemmingsplanvoorschriften thuis, omdat die niet gekoppeld zijn aan het gebruik maar aan de aanleg van parkeerplaatsen;
de verwijzing naar de Parkeernota is vervangen door:
- het aangeven van een maximum aantal parkeerplaatsen: in Oost 175 en in West 340;
- het aanduiden van de situering van de in- en uitrit(ten) van de parkeergarages in bijlage 3;
- het opnemen van de voorwaarde, dat in het bouwvlak slechts mag worden gebouwd mits voldaan wordt aan de bepalingen in 2.5.30 van de bouwverordening; de initiatiefnemer dient vooraf een parkeerbalans op te stellen waaruit blijkt dat aan de gestelde normen wordt voldaan;

c. opmerking: de omwonenden hebben bezwaar tegen een parkeergarage op de verdieping, ten behoeve van een eventuele supermarkt; in de voorschriften wordt gesproken over hellingbanen; de mogelijkheden daarvoor zijn blijkens de toegezonden stukken niet verkleind;
antwoord: de bestemmingsplanvoorschriften gaan primair uit van de aanleg van parkeerplaatsen ondergronds of op de begane grond; parkeren op het dak van de begane grond of de 1e bouwlaag, inclusief noodzakelijke hellingbanen, is alleen mogelijk als:
- uit de exploitatie is gebleken dat andere oplossingen niet mogelijk zijn;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het eigen woonmilieu of in de directe omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- onder de voorwaarde, dat voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 2.5.30 van de bouwverordening; daarin is o.a. bepaald:
  "Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto"s in voldoende ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort."

het parkeren op het dak van de begane grond of de 1e bouwlaag is overigens niet gekoppeld aan de eventuele realisering van een tweede supermarkt binnen deelplan West; ergens binnen deelplan West dienen parkeervoorzieningen te worden aangelegd, voor wonen en werken;

d. opmerking: in het raadsbesluit, bladzijde 8 onder s, dient vierde/laatste streepje te worden vervangen door laatste streepje;
antwoord: deze opmerking is correct;

e. opmerking: door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het verschuiven van de zones 1 tot en met 5 op de plankaart kan de regeling met betrekking tot de oplopende bouwhoogte vanaf de perceelsgrens van de bestaande woningen aan de Vliertstraat en de Ploegstraat worden gefrustreerd;

antwoord: bedoelde wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding op de plankaart ("bouwhoogte oplopend van 3 meter in de perceelsgrens tot maximaal 5 meter, onder een dakhelling van 45°") niet beïnvloeden; de aanduiding op de plankaart prevaleert boven de wijzigingsbevoegdheid;

f. opmerking: voor de in- en uitrit van de parkeergarage is in de bestemmingsplannen een passende oplossing opgenomen; hoe zit het met het laden en lossen?
antwoord: het laden en lossen kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld; wel in andere regelgeving; voldaan dient te worden aan de richtwaarden volgens de AMvB "Detailhandel en Ambachtsbedrijven Milieubeheer";

g. opmerking: in artikel 11.C dient het woord niet te worden toegevoegd;
antwoord: de eerste zin van lid C wordt gewijzigd als volgt:
"Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt niet verstaan het gebruik van de grond voor";
deze wijziging is noodzakelijk om gebruik van het openbaar gebied voor evenementen niet bij voorbaat uit te sluiten; de aanvaardbaarheid van een evenement wordt echter van geval tot geval beoordeeld via de Algemene Plaatselijke Verordening op grond van openbare orde, veiligheid en gezondheid;

h. opmerking: de tekening, getoond tijdens de commissie Ruimte, laat de schaduwwerking zien ten gevolge van de daadwerkelijke benutting van de maximale hoogten;
reactie: in deze tekening is geen rekening gehouden met afzonderlijke bouwblokken, bijzondere aandacht voor hoekoplossingen en uitwerking van kopgevels, afsnijdende dakvlakken en gevelcompositie;
in de bestemmingsplanvoorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouwmassa; daardoor wordt het onderscheid van de bebouwing in afzonderlijke bouwmassa's, het terugleggen van de bouwmassa, het onderbreken van de voorgevel en het afdekken van gebouwen met kappen gegarandeerd; bovendien is het "Beeldkwaliteitsplan Vught centrum deelplannen Oost en West" van toepassing; in dit plan staan richtlijnen voor de architectuur in de deelplangebieden.

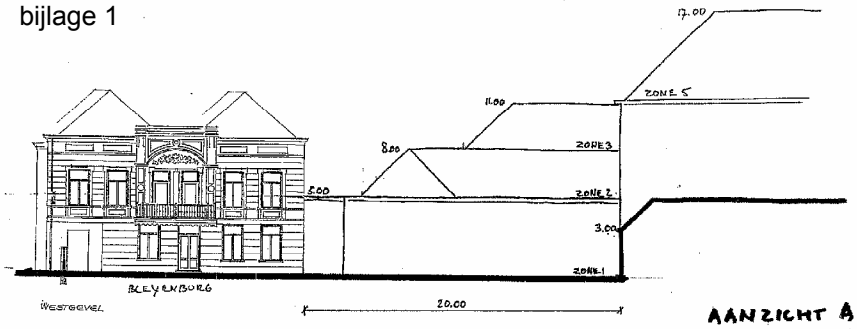
De wijzigingen, die voortvloeien uit deze Nota van wijzigingen, zijn opgenomen in het bijgevoegde raadsbesluit (de wijzigingen daarin zijn vet gedrukt).

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 14 december 2006.

de griffier, de voorzitter,

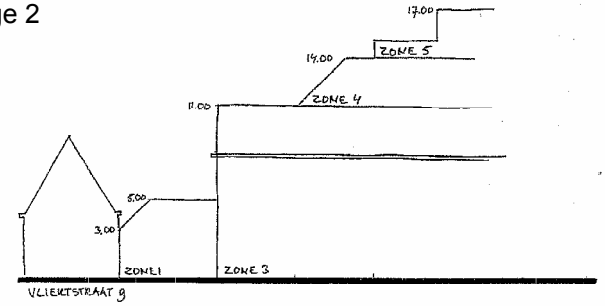
drs. H.C. de Visch Eijbergen drs. J.L.M. Baartmans - van den Boogaart

bijlage 1



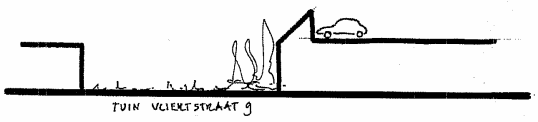
AANZICHT A-A
OVERGANG BOUWHOOGTES
RICHTING BLEYENBURG

bijlage 2



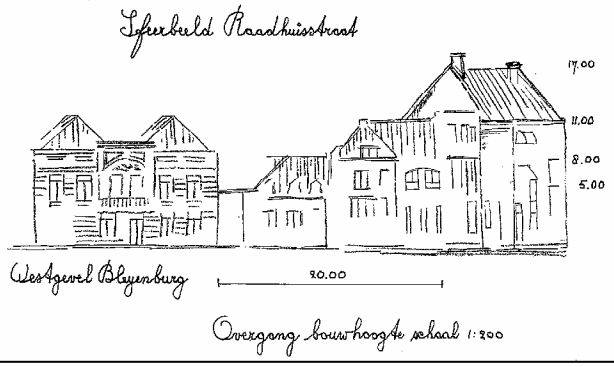
AANZICHT B-B
OVERGANG BOUWHOOGTES
RICHTING VLIERTSTRAAT 9

bijlage 3



DOORSNEDE C-C
OPLOSSINGSSUGGESTIE
AFSCHERMING MOGELIJK
PARKEERDEK
SCHAAL 1:200

bijlage 4



Unaniem aangenomen

M-1

SP

Motie raadsvergadering 14 december 2006.

Betreft: agendapunt 21 Vaststellen bestemmingsplannen Vught Centrum, deelplan West en deelplan Oost en bijbehorend beeldkwaliteitsplan

De raad van de gemeente Vught, bijeen op 14 december 2006.

Gelezen het voorstel van het college van B&W van 5 december 2006 en gehoord de opmerkingen uit de commissie Ruimte, van 28 november 2006.

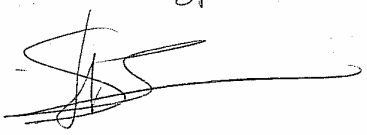
Overwegende dat:
- de noodzaak van een kwaliteitsimpuls van het centrum van Vught met name is gelegen in de aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied;
- de verblijfswaarde van het centrum, naast de stedenbouwkundige kwaliteit, tevens wordt bepaald door positionering, indeling en maatvoering van de openbare ruimte;
- de openbare ruimte in dit bestemmingsplan, ondanks een hogere en meer stedelijke bouw, aanmerkelijk wordt verkleind door het verdwijnen van met name de parkeerplaats aan de Dr. Hillenlaan, zonder dat deze elders wordt gecompenseerd;
- de verblijfswaarde van het centrum eveneens is gebaad bij een openbare ruimte van enige maat waardoor evenementen van enige omvang ook in het centrum kunnen (blijven) plaatsvinden.

Roept het college op:

Bij de verdere ontwikkeling van het Centrumplan ook binnen de aangegeven bouwvolumes in de deelgebieden West en Oost kwalitatieve openbare ruimte te realiseren van enige omvang en deze zo veel als mogelijk met elkaar te verbinden zodat zij gezamenlijk voldoende ruimte bieden voor activiteiten en evenementen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van SP



Vught

(gewijzigd raadsbesluit; de wijzigingen zijn vet gedrukt weergegeven)

De Raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 december 2006 en gehoord de opmerkingen uit de commissie Ruimte, van 28 november 2006;

besluit:

1. de zienswijze, ingediend door belanghebbende ad 1 (wijziging plangrens ter plaatse van Venvulas; deelplan West) gegrond te verklaren;
2. de zienswijze, ingediend door belanghebbende ad 2 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de zienswijze, ingediend door belanghebbende ad 3 op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze, ingediend door belanghebbende ad 4 deels gegrond (onderdeel a; verschuiving bouwgrens postkantoor; deelplan Oost) en deels ongegrond te verklaren;
5. de zienswijze, ingediend door belanghebbende ad 5 deels gegrond (onderdeel e; ondergronds parkeren; deelplannen Oost en West), en deels ongegrond (onderdelen a tot en met d) te verklaren;
6. de zienswijze, ingediend door de belanghebbenden ad 6 deels gegrond (onderdelen c, g en j) en deels ongegrond (onderdelen a, b, e, f, h en i) te verklaren;
7. de zienswijzen, ingediend door de belanghebbende ad 7 op alle onderdelen ongegrond te verklaren;
8. de zienswijze, ingediend door de belanghebbende ad 8 deels gegrond (onderdelen c gedeeltelijk, d, f gedeeltelijk en g gedeeltelijk) en deels ongegrond (onderdelen a, b, c gedeeltelijk, e, f gedeeltelijk en g gedeeltelijk) te verklaren;
   aan de objectieve begrenzing van flexibiliteitsbepalingen invulling te geven in de ambtshalve wijzigingen onder nummer 14 e.v. van dit besluit;
9. naar aanleiding van de gegronde zienswijze, onder punt 1 van dit besluit, in het ontwerp bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West de volgende wijzigingen aan te brengen:
   a. op de plankaart van deelplan West de bestemming Woondoeleinden, ter plaatse van het bedrijf Venvulas, Secretaris van Rooijstraat 7 en 11, te verwijderen en dit deel buiten het plangebied van deelplan West te laten;
   b. de voorschriften met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden uit Paragraaf III te verwijderen;
10. naar aanleiding van de deels gegronde zienswijze, onder punt 4 van dit besluit, op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan Vught centrum, deelplan Oost, de bouwgrens bin-

nen de bestemming Centrumdoeleinden aan de zijde van de Dr. Hillenlaan zodanig te verschuiven, dat deze samenvalt met de huidige rooilijn van het postkantoor;

11. naar aanleiding van de deels gegronde zienswijze, onder punt 5 van dit besluit, in het ontwerp bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost de volgende wijzigingen aan te brengen:
    a. op de plankaarten, de aanduiding "onderdoorgang/tunnel toegestaan" te verwijderen en daarvoor in de plaats de aanduiding "ondergrondse parkeergarage toegestaan" op te nemen;
    b. bij de bestemmingsplannen Oost en West toe te voegen: bijlage 3 kaart situering in-/uitritten parkeergarage;
    c. in de voorschriften met betrekking tot de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verkeersdoeleinden (binnen de aanduiding "ondergrondse parkeergarage toegestaan") een regeling op te nemen waaruit blijkt, dat binnen deze bestemmingen een ondergrondse parkeergarage mogelijk is, tot een diepte van maximaal 7 meter, tot een maximum parkeercapaciteit van 340 parkeerplaatsen in deelplan Oost en een maximum parkeercapaciteit van 175 parkeerplaatsen in deelplan West;
    d. in artikel 8 resp. 11 (Verkeersdoeleinden) van deelplan Oost respectievelijk West, lid A, de tekst achter het derde streepje te verwijderen;
12. naar aanleiding van de deels gegronde zienswijze, onder punt 6 van dit besluit, in het ontwerp bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West de volgende wijzigingen aan te brengen:
    a. op de plankaart de aanduiding "zone 2" naast het perceel Vliertstraat 9 te wijzigen in de aanduiding "zone 1";
    b. in de voorschriften met betrekking tot de bestemming Centrumdoeleinden een regeling op te nemen waaruit blijkt, dat binnen deze bestemming, ter plaatse van de scheidingsmuur langs de bestaande woonpercelen aan de Ploegstraat en de Vliertstraat bebouwing kan worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 3 meter, overbrugd met een kap onder een helling van maximaal 45°, tot een maximale hoogte van 5 meter, binnen zone 1;
13. naar aanleiding van de deels gegrond zienswijze, onder punt 8 van dit besluit, de flexibiliteitsbepalingen in de voorschriften van de bestemmingsplannen te objectiveren, zoals hierna in de ambtshalve aan te brengen wijzigingen aangegeven;
14. ambtshalve in de ontwerp bestemmingsplannen de volgende wijzigingen aan te brengen:
    <u>in deelplan Oost:</u>
    a. in artikel 1 (begripsbepalingen) de volgende definities op te nemen:
    "deelplan oost: Het plangebied, begrenst door de plangrens zoals weergegeven op de plankaart Vgh00o en behorende tot het bestemmingsplan Vught centrum, deelgebied oost met bijbehorende voorschriften en toelichting;"
    "deelplan west: Het plangebied, begrenst door de plangrens zoals weergegeven op de plankaart Vgh00w en behorende tot het bestemmingsplan Vught centrum, deelgebied west met bijbehorende voorschriften en toelichting;"

b. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, de tekst achter het eerste streepje (bestaande reeds gevestigde voorzieningen en winkels) te verwijderen;

c. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, achter "detailhandel" toe te voegen: "waarbij de maximale bedrijfsvloeroppervlakte met 3.000 m² mag toenemen ten opzichte van het aantal m² detailhandel, zoals aanwezig op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan";

d. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, de tekst achter het derde streepje te verwijderen en achter het vijfde streepje de tekst te vervangen door de volgende tekst: "kantoren en dienstverlening, waarbij de maximale bedrijfsvloeroppervlakte met 600 m2 mag toenemen ten opzichte van het aantal m2 kantoren en dienstverlening, zoals aanwezig op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan"; de functies Kantoren en dienstverlening in de matrix "gebruik" (lid A) samen te voegen;

e. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, achter "horecadoeleinden" toe te voegen: "waarbij de maximale bedrijfsvloeroppervlakte met 500 m2 mag toenemen ten opzichte van het van het aantal m2 horeca, zoals aanwezig op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan";

f. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, een streepje toe te voegen met het woord "parkeervoorzieningen";

g. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, achter de woorden "(ondergrondse) parkeergarage" de volgende tekst toe te voegen: "tot een maximale parkeercapaciteit van 340 parkeerplaatsen en waarbij de in-/uitritten van de parkeergarage uitsluitend gesitueerd mogen worden in de zone zoals weergegeven in bijlage 3 "kaart: situering in-/uitritten parkeergarage";

h. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid A, de zinsnede "zoals weergegeven in de matrix "gebruik" te verwijderen;

i.. in artikel 7 (centrumdoeleinden(, lid A, het opschrift "Gebruik van de grond voor bebouwing" te vervangen door "Bebouwing van de gronden";

j. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.a, de zinsnede "die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen" te verwijderen;

k. aan artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.b.1 toe te voegen: "uitgezonderd een (ondergrondse) parkeergarage en bergingen welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden opgericht";

l. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.b.3, de zinsnede "onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught" te verwijderen;

m. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.b een sublid toe te voegen met de volgende tekst:
"In het bouwvlak mag slechts worden gebouwd onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 2.5.30 van de bouwverordening"

n. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.c., het opschrift "Bepalingen met betrekking tot de bouwhoogte" te vervangen door "Bepalingen me betrekking tot de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage";

o. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.c.1 te wijzigen als volgt: "Het is verboden binnen het bouwvlak gebouwen en bouwwerken op te richten die de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage, zoals genoemd in onderstaande matrix "bouwlagen/bouwhoogte met bijbehorend maximaal bebouwingspercentage per zone", overschrijden.";
daaronder toe te voegen: de matrix "bouwlagen/bouwhoogte met bijbehorende maximaal bebouwingspercentage per zone;

p. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.c.2 te wijzigen als volgt: "ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan tot een maximale bouwdiepte van 7 meter, gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de afgewerkte keldervloer";

q. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.d.1 (inleidende zin) te wijzigen als volgt: "In het bouwvlak dient een differentiatie plaats te vinden in bouwmassa's, waarbij de onderlinge afstand tussen de zijgevels van de te onderscheiden afzonderlijke bouwmassa's";
achter iedere zone toe te voegen: "zoals aangeduid op de plankaart";

r. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.d.1.: de tekst achter het vierde/laatste streepje te verwijderen;

s. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B, de subleden d.2 en d.3 te verwijderen;

t. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.d.4 te wijzigen als volgt: "Gebouwen mogen plat of met een kap worden afgedekt.";
daaraan toe te voegen het volgende sublid: "Indien gebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling tenminste 30° te bedragen.";

u. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.e.2 te verwijderen;

v. aan artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid C het volgende sublid toe te voegen: "Het is verboden de in bovenstaande matrix "gebruik" genoemde gronden te gebruiken in strijd met de in de matrix genoemde doeleinden.";
daaronder toe te voegen: de matrix "gebruik";

w. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.1, tussen de woorden "aangrenzende" en "hoofdgebouw" het woord "bestaande" in te voegen;

x. aan artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.1 de volgende voorwaarden toe te voegen:
   a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie, zoals in lid A genoemd, noodzakelijk zijn;
   b. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
   c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
   d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;

y. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.2 het opschrift te wijzigen in: "Vrijstelling voor het toestaan van verkeersdoeleinden ten behoeve van parkeren tot een maximale bouwhoogte van 8,00 meter";
de daarop volgende tekst als volgt te wijzigen: "Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van verkeersdoeleinden ten behoeve van het parkeren tot een maximale bouwhoogte van 8,00 m, inclusief noodzakelijke hellingbanen en onder de voorwaarden dat:";

z. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.2.b de tekst "voor het eigen woonmilieu" te wijzigen in de tekst: "binnen het plangebied";

aa. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.2.c te verwijderen;

bb. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), in E.4 een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "het oppervlak van het dakterras per woning/voorziening maximaal 50 m² mag bedragen";

cc. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid E.5 (vrijstelling voor het verschuiven van zones op de plankaart) te verwijderen;

dd. aan artikel 7 (Centrumdoeleinden), een nieuw lid 5 toe te voegen met de volgende tekst:
"Vrijstelling voor het vergroten van de parkeercapaciteit van de (ondergrondse) parkeergarage:
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het maximum aantal parkeerplaatsen, onder de voorwaarden, dat:
a. het maximum aantal parkeerplaatsen met maximaal 10 % mag toenemen;
b. middels noodzakelijk onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmering;
c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.";

ee. aan artikel 7 (Centrumdoeleinden) toe te voegen:
"Lid F. Wijzigingsbevoegdheid.
1. Wijzigingsbevoegdheid voor het verschuiven van de zones 1 t/m 5 op de plankaart.
Burgemeester en wethouders kunnen de zones 1 t/m 5 op de plankaart verschuiven binnen een marge van 5 meter, mits:
a. binnen het bouwvlak wordt gebleven;
b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
e. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4.) wordt gevolgd.

2. Wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het toegestane maximum bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel.

Burgemeester en wethouders kunnen het toegestane maximum bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel wijzigen naar een groter bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel, mits:

a. de totale toename van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel in deelplan oost en deelplan west te samen met niet meer dan 5000 m2 toeneemt ten opzichte van het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in lid C met bijbehorende matrix in dit artikel;
c. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4.) wordt gevolgd.

ff. in artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid G de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;
gg. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid G, 2e alinea te verwijderen;
hh. artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid A, achter het derde streepje als volgt te wijzigen: "(ondergrondse) parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" op de plankaart en tot een maximale parkeercapaciteit van 340 parkeerplaatsen;"
ii. in artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid A, de tekst achter het vierde streepje te wijzigen als volgt: "voorzieningen ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer, waarbij de richtlijnen zoals weergegeven in de handreiking "afkoppelen en niet-aankoppelen" van het waterschap de Dommel in acht worden genomen en waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
jj. in artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid B.b een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "ondergronds bouwen ten behoeve van een parkeergarage is toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 7.00 m, gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte keldervloer."
kk. artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid C (inleidende zin) te wijzigen als volgt: "Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt niet verstaan het gebruik van de grond voor:";
ll. in artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid D de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;
mm. in artikel 8 (Verkeersdoeleinden), lid E het volgende sublid in te voegen: "zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in bijlage 1 (artikel Nutsvoorzieningen) van deze voorschriften;"
nn. artikel 9 (Algemene bevoegdheid tot vrijstelling), lid b, te verwijderen;
oo. in artikel 11 (Algemene bevoegdheid tot wijziging), 1e zin, de volgende tekst te verwijderen: "mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie";

pp. in bijlage 1 bij de voorschriften (Nutsvoorzieningen), lid D, een hoogtemaat op te nemen van 8.00 meter;

qq. bijlagen 3 en 4, als bedoeld onder 11.b van dit besluit, aan het bestemmingsplan toe te voegen;

rr. op de plankaart de aanduiding zone 1 (binnenterrein) te wijzigen in de aanduiding zone 3 en de aanduiding zone 1 en 2 van het renvooi van de plankaart te verwijderen;

in verband hiermee de bijbehorende matrixen aan te passen;

<u>in deelplan West:</u>

a. in artikel 1 (begripsbepalingen) de volgende definities op te nemen:
"deelplan oost: Het plangebied, begrenst door de plangrens zoals weergegeven op de plankaart Vgh00o en behorende tot het bestemmingsplan Vught centrum, deelgebied oost met bijbehorende voorschriften en toelichting;"
"deelplan west: Het plangebied, begrenst door de plangrens zoals weergegeven op de plankaart Vgh00w en behorende tot het bestemmingsplan Vught centrum, deelgebied west met bijbehorende voorschriften en toelichting;"

b. de tekst van artikel 7 (Woondoeleinden) uit de voorschriften te verwijderen en de nummering van de daar op volgende artikelen aan te passen;

c. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, achter "detailhandel" de volgende tekst toe te voegen: "tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m2";

d. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, de tekst achter het **vierde** streepje te verwijderen en achter het vijfde streepje de tekst te vervangen door de volgende tekst: "kantoren en dienstverlening, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m2";
de functies Kantoren en dienstverlening in de matrix "gebruik" (lid A) samen te voegen;

e. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, achter "horecadoeleinden" toe te voegen: tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte 500 m2;

f. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, een streepje toe te voegen met het woord "parkeervoorzieningen";

g. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, achter de woorden "(ondergrondse) parkeergarage" de volgende tekst toe te voegen: "tot een maximale parkeercapaciteit van 175 parkeerplaatsen en waarbij de in-/uitritten van de parkeergarage uitsluitend gesitueerd mogen worden in de zone zoals weergegeven in bijlage 3 "kaart: situering in-/uitritten parkeergarage";

h. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid A, de zinsnede "zoals weergegeven in de matrix "gebruik" te verwijderen;

i. in artikel 8 (centrumdoeleinden(, lid A, het opschrift "Gebruik van de grond voor bebouwing" te vervangen door "Bebouwing van de gronden";

j. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.a, de zinsnede "die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen" te verwijderen;

k. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.b.1 toe te voegen: "uitgezonderd een (ondergrondse) parkeergarage en bergingen welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden opgericht";

l. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.b.2, de zinsnede "onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught" te verwijderen;

m. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.b een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "In het bouwvlak mag slechts worden gebouwd onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 2.5.30 van de bouwverordening"

n. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.c., het opschrift "Bepalingen met betrekking tot de bouwhoogte" te vervangen door "Bepalingen me betrekking tot de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage";

o. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.c.1 te wijzigen als volgt: "Het is verboden binnen het bouwvlak gebouwen en bouwwerken op te richten die de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage, zoals genoemd in onderstaande matrix "bouwlagen/bouwhoogte met bijbehorend maximaal bebouwingspercentage per zone", overschrijden.";
daaronder toe te voegen: de matrix "bouwlagen/bouwhoogte met bijbehorende maximaal bebouwingspercentage per zone;

p. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.c.2 als volgt te wijzigen: "ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan tot een maximale bouwdiepte van 7 meter, gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de afgewerkte keldervloer";

q. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.c. een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "In afwijking van het gestelde onder c.1. mag ter plaatse van de scheidingsmuur langs de bestaande woonpercelen aan de Ploegstraat 45 t/m 49 (oneven) en Vliertstraat 1 t/m 9 (oneven), overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, bebouwing worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 3.00 m, overbrugd met een kap onder een helling van maximaal 45° tot een maximum bouwhoogte van 5.00 m.";

r. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.d.1 (inleidende zin) te wijzigen als volgt: "In het bouwvlak dient een differentiatie plaats te vinden in bouwmassa's, waarbij de onderlinge afstand tussen de zijgevels van de te onderscheiden afzonderlijke bouwmassa's";
achter iedere zone toe te voegen: "zoals aangeduid op de plankaart";

s. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.d.1.: de tekst achter het **laatste** streepje te verwijderen;

t. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B, de subleden d.2 en d.3 te verwijderen;

u. artikel 7 (Centrumdoeleinden), lid B.d.4 te wijzigen als volgt: "Gebouwen mogen plat of met een kap worden afgedekt.";
daaraan toe te voegen het volgende sublid: "Indien gebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling tenminste 30° te bedragen.";

v. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid B.e.2 te verwijderen;

w. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid C het volgende sublid toe te voegen: "Het is verboden de in bovenstaande matrix "gebruik" genoemde gronden te gebruiken in strijd met de in de matrix genoemde doeleinden.";
daaronder toe te voegen: de matrix "gebruik";

x. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.1, tussen de woorden "aangrenzende" en "hoofdgebouw" het woord "bestaande" in te voegen;

y. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.1 de volgende voorwaarden toe te voegen:
   a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie, zoals in lid A genoemd, noodzakelijk zijn;
   b. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
   c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
   e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;

z. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.2 het opschrift te wijzigen in: "Vrijstelling voor het toestaan van verkeersdoeleinden ten behoeve van parkeren tot een maximale bouwhoogte van 8,00 meter";
de daarop volgende tekst als volgt te wijzigen: "Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van verkeersdoeleinden ten behoeve van het parkeren tot een maximale bouwhoogte van 8,00 m, inclusief noodzakelijke hellingbanen en onder de voorwaarden dat:";

aa. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.2.b de tekst "voor het eigen woonmilieu"te wijzigen in de tekst "binnen het plangebied";

bb. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.2.c te verwijderen;

cc. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), in E.4 een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "het oppervlak van het dakterras per woning/voorziening maximaal 50 m² mag bedragen";

dd. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid E.5 (vrijstelling voor het verschuiven van zones op de plankaart) te verwijderen;

ee. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden), een nieuw lid 5 toe te voegen met de volgende tekst:
"Vrijstelling voor het vergroten van de parkeercapaciteit van de (ondergrondse) parkeergarage:
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het maximum aantal parkeerplaatsen, onder de voorwaarden, dat:
   a. het maximum aantal parkeerplaatsen met maximaal 10 % mag toenemen;
   b. middels noodzakelijk onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmering;
   c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.";

ff. aan artikel 8 (Centrumdoeleinden) toe te voegen:
"Lid F. Wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid voor het verschuiven van de zones 1 t/m 5 op de plankaart. Burgemeester en wethouders kunnen de zones 1 t/m 5 op de plankaart verschuiven binnen een marge van 5 meter, mits:

a. binnen het bouwvlak wordt gebleven;
b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
e. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4.) wordt gevolgd.

gg. in artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid F de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;

hh. artikel 8 (Centrumdoeleinden), lid F, 2e alinea te verwijderen;

ii. aan artikel 9 (Horecadoeleinden), lid E, de volgende voorwaarden toe te voegen:

a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in lid A. genoemd noodzakelijk zijn;
b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

jj. in artikel 9 (Horecadoeleinden), lid F, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;

kk. aan artikel 10 (Maatschappelijke doeleinden), lid E.a toe te voegen: "met een maximum van 10 m2 per object";

ll. in artikel 10 (Maatschappelijke doeleinden), lid F de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een afwijkingspercentage van 10%;

mm. artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid A, achter het derde streepje als volgt te wijzigen: "(ondergrondse) parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" op de plankaart en tot een maximale parkeercapaciteit van 340 parkeerplaatsen;"

nn. in artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid A, de tekst achter het vierde streepje te wijzigen als volgt: " voorzieningen ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer, waarbij de richtlijnen zoals weergegeven in de handreiking "afkoppelen en niet-aankoppelen" van het waterschap de Dommel in acht worden genomen en waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie-voorzieningen;

oo. in artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid B.b een sublid toe te voegen met de volgende tekst: "ondergronds bouwen ten behoeve van een parkeergarage is toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 7.00 m, gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte keldervloer."

10/12

pp. artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid C (inleidende zin) te wijzigen als volgt: "Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt **niet** verstaan het gebruik van de grond voor:";

qq. in artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid D de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;

rr. in artikel 11 (Verkeersdoeleinden), lid E het volgende sublid in te voegen: "zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in bijlage 1 (artikel Nutsvoorzieningen) van deze voorschriften;"

ss. artikel 12 (Algemene bevoegdheid tot vrijstelling), lid b, te verwijderen;

tt. in artikel 14 (Algemene bevoegdheid tot wijziging), 1e zin, de volgende tekst te verwijderen: "mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie";

uu. in bijlage 1 bij de voorschriften (Dienstverlening), lid E tussen de woorden "aangrenzende"en "hoofdgebouw" het woord "bestaande" in te voegen en de volgende voorwaarden toe te voegen:

a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in lid A. genoemd noodzakelijk zijn;
b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;

vv. in bijlage 1 bij de voorschriften (Dienstverlening), lid F de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;

ww. in bijlage 1 bij de voorschriften (Kantoor), lid F de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te beperken tot een maximum afwijkingspercentage van 10%;

xx. in bijlage 1 bij de voorschriften (Nutsvoorzieningen), lid F, een hoogtemaat op te nemen van 8.00 meter;

yy. bijlagen 3 en 4, als bedoeld onder 11.b van dit besluit, aan het bestemmingsplan toe te voegen;

zz. op de plankaart de aanduiding zone 2 (binnenterrein) te wijzigen in de aanduiding zone 1 en de aanduiding zone 2 van het renvooi van de plankaart te verwijderen; in verband hiermee de bijbehorende matrixen aan te passen;

15. **naar aanleiding van behandeling van het "voorstel tot het vaststellen van de bestemmingsplannen Vught centrum" in de commissie Ruimte van 28 november 2006 de volgende wijzigingen op de plankaart aan te brengen:**

a. ten behoeve van een geleidelijke overgang in bouwhoogtes vanaf het pand Vliertstraat 9 richting Secretaris van Rooijstraat de zonering volgens het ontwerp-bestemmingsplan deelplan West zodanig te wijzigen, dat deze overeenkomt met de overgang in bouwhoogten, zoals aangegeven op aanzicht B-B (zie bijlage);

b. **ten behoeve van een geleidelijke overgang in bouwhoogtes vanaf Villa Bleijenburg richting Secretaris van Rooijstraat de zonering volgens het ontwerp-bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat deze overeenkomt met de overgang in bouhoogten, zoals aangegeven op aanzicht A-A (zie bijlage);**

16. voor het overige de aangepaste bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 14 december 2006.

de griffier,

drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,

drs. J.L.M. Baartmans - van den Boogaart

12/12

Vught

**Ontwerp bestemmingsplannen Vught centrum,
deelplan West en deelplan Oost**

Beoordeling van zienswijzen

Ingediende zienswijzen.
In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost, als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp van deze bestemmingsplannen gedurende zes weken, vanaf 1 juni 2006 tot en met 12 juli 2006, in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is, conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 31 mei 2006 en in het Klaverblad van 31 mei 2006. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen omtrent de bestemmingsplannen binnen de termijn van terinzagelegging. Er werden zienswijzen ingebracht door:

1. De heer P. van Grinsven Architect AVB BNA, Lariestraat 37, 5293 AD Gemonde, namens de heer J.M.W. van de Ven (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen Secretaris van Rooystraat 7, 11 en het perceel Vliertstraat 25).
2. De heer en mevrouw W. Schoonen, Marktveld 40, 5261 EB Vught (mondelinge zienswijze met betrekking tot het perceel Marktveld 40 en de ontwikkelingen in het centrum van Vught).
3. De heer mr. M.P.F.J.M. van Rensch, Leeuwensteinlaan 35, 5261 ES Vught (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Leeuwensteinlaan 35).
4. Van den Boomen advocaten, de heer mr. R. Keuken, postbus 193, 5580 AD Waalre, namens Cokoma Tilburg bv (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I., nummers 2835 en 3113 (huidig postkantoor)).
5. Multi Vastgoed bv, de heer R.K. Willems, postbus 875, 2800 AW Gouda (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost).
6. Bewoners Ploegstraat en Vliertstraat:
   R.L.M. Bindels, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught
   M.C.W.G. Schellekens, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught
   H.M.A.G. Smeets, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught (woordvoeder namens bewoners);
   J.P.M. Smeets-Janssen Steenbergen, Ploegstraat 47, 5261EG Vught;
   J.A. de Haas RC, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught ;
   A.M. Vastert, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught;
   C.A.M. van Boxtel, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught;
   P.W.Th van Boxtel-v.d. Braak, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught;
   C. Knüwer, Vliertstraat 7, 5261 EJ Vught;
   M.E.C. Knüwer, Vliertstraat 7, 5261 EJ Vught;
   P.E.J. Fiolet, Vliertstraat 7a, 5261 EJ Vught;
   J.M. Verhagen, Vliertstraat 5, 5261 EJ Vught.
   (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de belangen van de bewoners aan de Ploegstraat 45, 47 en 49 en de Vliertstraat 5, 7, 7a en 9).

7. Schuitema Zuid/C1000, mevrouw W.K. Noordermeer, postbus 7162, 5605 JD Eindhoven (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost).
8. Ahold Vastgoed bv en Albert Heijn bv, de heer T. van Wijk, Postbus 3701, 1500 HD Zaandam (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplannen Oost en West).

Hoorzitting commissie Ruimte.
Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 12 september is aan de inbrengers van zienswijzen de gelegenheid geboden hun zienswijzen aan de commissie toe te lichten.

Ontvankelijkheid.
Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Beoordeling zienswijzen.
Onderstaand zijn de zienswijzen puntsgewijs weergegeven. Per zienswijze is in cursief de reactie van het college van burgemeester en wethouders alsmede het advies aan de gemeenteraad gegeven.

1. **De heer P. van Grinsven Architect AVB BNA, Lariestraat 37, 5293 AD Gemonde, namens de heer van de Ven (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen Secretaris van Rooystraat 7, 11 en het perceel Vliertstraat 25).**
Aan de percelen Secretaris van Rooijstraat 7, 11 en het perceel Vliertstraat 25 is een woonbestemming toegekend voor grondgebonden en/of meergezinswoningen. De heer van de Ven, eigenaar van deze percelen ziet geen meerwaarde de huidige bestemming, zijnde bedrijfsdoeleinden, te veranderen en verzoekt dan ook om de bestemming bedrijfsdoeleinden voor de percelen Secretaris van Rooijstraat 7, 11 en het perceel Vliertstraat 25 te handhaven.
Reactie van het college van B en W:
Door de heer van de Ven is tijdens de inspraakperiode, door middel van een mondelinge inspraakreactie, aangegeven dat hij het aannemelijk acht dat binnen de planperiode de activiteiten van Venvulas, ter plaatse van de percelen Secretaris van Rooijstraat 7 en 11, worden gestaakt c.q. worden verplaatst naar elders. De heer van de Ven heeft toen verzocht aan deze percelen een woonbestemming toe te kennen ten behoeve van grondgebonden en/of meergezinswoningen. Dit verzoek is destijds gehonoreerd met uitbreiding van het plangebied van bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en het toekennen van een positieve bestemming "woondoeleinden" ter plaatse van de percelen Secretaris van Rooijstraat 7 en 11.
De heer Van de Ven is echter van mening veranderd en wil zijn huidige bedrijfsactiviteiten ook binnen de planperiode voortzetten. Daarom zullen de percelen Secretaris van Rooijstraat 7 en 11 buiten het plangebied van bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West gelaten worden. Het vigerende bestemmingsplan, zijnde het oude Plan I in Onderdelen, blijft hiermee van kracht.
In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Vught zullen de percelen aan de Secretaris van Rooijstraat 7 en 11 in de toekomst binnen het nieuwe bestemmingsplan Vught centrum geregeld worden. Te zijner tijd wordt dan bekeken wat de meest adequate bestemming is voor de percelen aan de Secretaris van Rooijstraat.
Het perceel Vliertstraat 25 maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Vught centrum, deelplan west en deelplan oost. Ook voor dit perceel geldt dat het in het nieuwe bestemmingsplan Vught centrum zal worden opgenomen.

Het college van B en W adviseert deze zienswijze gegrond te verklaren en de percelen Secretaris Van Rooijstraat 7,11 en het perceel Vliertstraat 25 niet in het bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West op te nemen.

2. **De heer en mevrouw W. Schoonen, Marktveld 40, 5261 EB Vught (mondelinge zienswijze met betrekking het perceel Marktveld 40 en de ontwikkelingen in het centrum van Vught).**

a. De heer en mevrouw Schoonen hebben het pand Marktveld 40 verhuurd aan Kruitvat. Het laden en lossen voor Kruitvat geschiedt via de Torenstraat (het magazijn van Kruitvat ligt aan de noordzijde van het perceel Marktveld 40).
Ten tijde van de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan Torenstraat heeft de gemeente eerst een plan gepresenteerd met een woonbestemming op het achterterrein van het perceel Marktveld 40. Deze bestemming is op verzoek van de heer en mevrouw Schoonen gewijzigd in lage bedrijfsbebouwing.
Verzoek van de heer en mevrouw Schoonen: laat de Torenstraat toegankelijk voor zakelijk verkeer (laden en lossen), om te voorkomen dat de heer en mevrouw Schoonen in hun mogelijkheden tot verhuur van hun bedrijfsbebouwing worden beperkt.

b. In relatie met dit verzoek ligt hun verzoek te worden geïnformeerd over de verdere ontwikkelingen in het centrum van Vught. De heer en mevrouw Schoonen stelen de volgende vragen:
   1. Hoe is de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelingsvisie op het terrein Broeders?
   2. De percelen aan de noordzijde van het Marktveld, van 38 tot en met 54, zijn bijna geheel volgebouwd, hetgeen niet uit de plankaart blijkt?
   3. Op de openbare parkeerplaats naast het magazijn, ontsloten vanaf de Torenstraat, worden dagelijks circa 7 plaatsen bezet door medewerkers van de bank. Kan de gemeente daar wat aan doen?
   4. Het pand Bleijenburg komt binnenkort leeg te staan terwijl de Stichting Vughts Historisch Museum op zoek is naar een alternatieve vestigingsplaats. Kan Bleijenburg een oplossing bieden?
   5. Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan stond op de hoek Raadhuisstraat/Dr.Hillenstraat een gele onderbroken lijn. Die is in het ontwerp bestemmingsplan verdwenen. Wat is daarvan de reden?
   6. Wat is de betekenis van de blauwe lijn op de plankaart (deelplan Oost)?

c. De heer en mevrouw Schoonen constateren verder dat de voormalige apotheek, aan de overkant van hun perceel, al een jaar leeg staat, waardoor het pand wellicht door krakers kan worden bezet.
Hoewel dat een zorg is voor de eigenaars van het pand, vragen zij de gemeente deze zaak in de gaten te houden.

d. Tevens verzoeken zij om toezending van het verslag, waarin hun mondelinge zienswijze is vastgelegd.

Reactie van het college van B en W:

a. Het pand Marktveld 40 is buiten het plangebied gelegen van zowel deelplan West en deelplan Oost en maakt als zodanig geen onderdeel uit van beide bestemmingsplannen. Niettemin wil het college van B en W toch op de inhoud van het verzoek van de heer en mevrouw Schoonen ingaan.
Het pand Marktveld 40 zal in de toekomst opgenomen worden in het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Vught "centrum". Hierin zal aan het pand naar verwachting de bestemming "Centrumdoeleinden" worden toegekend. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening horecadoeleinden (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding of in het concentratiegebied), maatschappelijke doeleinden, kantoren en wonen toegestaan. Op basis van deze bestemming kan het huidige gebruik voortgezet worden.
Het laden en lossen geschiedt momenteel aan de achterzijde van het pand aan het Marktveld 40 via het parkeerterrein/ binnenterrein aan de Torenstraat. De Torenstraat blijft vooralsnog deze functie behouden in combinatie met huidige ontsluiting. Meerdere panden aan het Marktveld worden op deze manier ontsloten.

b. *De vragen van de heer en mevrouw Schoonen met betrekking tot de verdere ontwikkelingen in het centrum van Vught kunnen als volgt beantwoord worden:*

1. *Voor het terrein voormalige terrein "Broeders" is op dit moment nog geen concreet plan voorhanden. Een ontwikkelingsvisie op het terrein van Broeders zal in het najaar aan de omwonenden worden gepresenteerd.*
   Aan de ambtelijk projectleider van dit ontwikkelingsproject is doorgegeven, dat de heer en mevrouw Schoonen als omwonenden en belanghebbenden, geïnteresseerd zijn in deze ontwikkelingsvisie en graag een uitnodiging ontvangen voor een informatieavond.
2. *Bij het opstellen van het bestemmingsplan Vught "centrum" wordt met de aanwezige bebouwing rekening gehouden;*
3. *Het parkeerterrein aan de Torenstraat is een openbaar parkeerterrein. Het is voor iedereen vrij om hier te parkeren, dus ook voor de medewerkers van de bank. De gemeente heeft een Nota parkeerbeleid vastgesteld die het voor de gemeente mogelijk maakt om bij toekomstige ontwikkelingen eisen te stellen aan parkeren, afhankelijk van de te ontwikkelen bebouwing en functies.*
4. *Het pand Bleijenburg heeft in het bestemmingsplan West een horecabestemming. Binnen de bestemming "horeca" is het mogelijk om deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen "dienstverlening", "kantoor" of de bestemming "maatschappelijke doeleinden". In beginsel wordt in het pand Bleijenburg een horecagelegenheid gevestigd om ter plaatse de levendigheid van het centrum te bevorderen. Verplaatsing van de Stichting Vughts Historisch Museum naar het pand Bleijenburg is vooralsnog niet aan de orde.*
5. *De gele lijn op de hoek Raadhuisstraat/Dr. Hillenlaan staat nu in de matrix (in de voorschriften) met name genoemd (bepaling aangaande de te vestigen voorzieningen) en kan daarom als aanduiding worden gemist;*
6. *Ter plaatse van de blauwe lijn op de hoek Dr. Hillenlaan/Ploegveld kunnen op basis van de matrix (in de voorschriften) alleen de functies Woondoeleinden en Verkeersdoeleinden worden gerealiseerd.*
   Algemeen: op de hoek Raadshuisstraat/Dr. Hillenstraat zijn de vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen, waaronder kantoren, vergroot tot ongeveer halverwege de Dr. Hillenstraat, zodat de voorzieningen tot om de hoek kunnen worden voortgezet en hier een levendige entree ontstaat in aanloop naar het hart van het centrum. Door verruiming van deze mogelijkheden wordt tegemoet gekomen aan een advies van de provincie Noord-Brabant.

c. *De leegstand van de voormalige apotheek is primair de zorg van de eigenaren. De gemeente zal hierin geen actie in ondernemen.*

d. *De gemeente zal ter informatie deze samenvatting en beoordeling van zienswijzen toezenden aan de heer en mevrouw Schoonen.*

Het college van B&W adviseert deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3. De heer mr. M.P.F.J.M. van Rensch, Leeuwensteinlaan 35, 5261 ES Vught (schriftelijke zienswijze met betrekking tot het perceel Leeuwensteinlaan 35).

De heer van Rensch kan zich met de volgende onderdelen van het bestemmingsplan Vught centrum, deelplan oost niet verenigen:

a. Aan de achterzijde van het perceel Leeuwensteinlaan 35, ter hoogte van de splitsing Dr. Hillenlaan – Ploegveld, biedt het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid een bouwhoogte van 11 meter te realiseren. Een dergelijke hoogte zou onvermijdelijk leiden tot vermindering van het woongenot en een waardevermindering van het pand aan de Leeuwensteinlaan 35;

b. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat op de begane grond van de toekomstige bebouwing aan de Dr. Hillenlaan slechts gedeeltelijk commerciële ruimten gerealiseerd kunnen worden. Een belangrijk deel van de te realiseren bebouwing aan de Dr. Hillenlaan tot

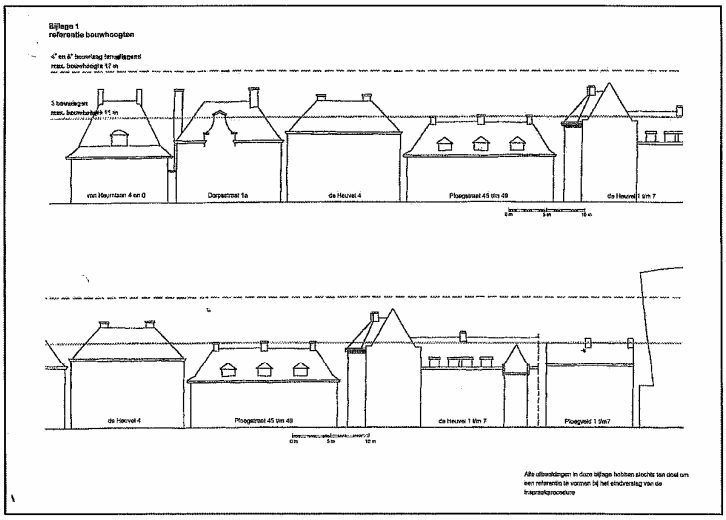
de kruising met Ploegveld zou dan bestaan uit een blinde muur op de begane grond. Dit laatste is in de ogen van de heer Rensch zeer onwenselijk. Hij verzoekt dan ook om op te nemen dat tot aan de kruising met Ploegveld de mogelijkheid tot commerciële ruimten bestaat;

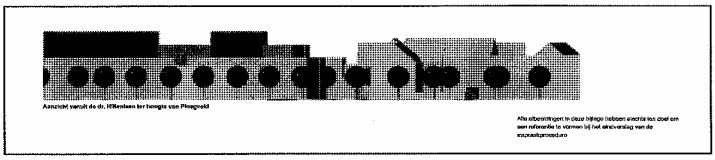
c. Onbekend is waar op de plankaart de in- en uitrit van een mogelijk te realiseren parkeergarage wordt gesitueerd. De situering van een dergelijk in- en uitrit ter hoogte van de achterzijde van het perceel Leeuwenstein 35 zal ernstige geluid- en stankoverlast teweeg brengen;

d. Geluid- en stankoverlast zal ook veroorzaakt worden door de realisatie van en laad- en losplaats ter hoogte van de splitsing Dr Hillenlaan – Ploegveld.

Reactie van het college van B en W:

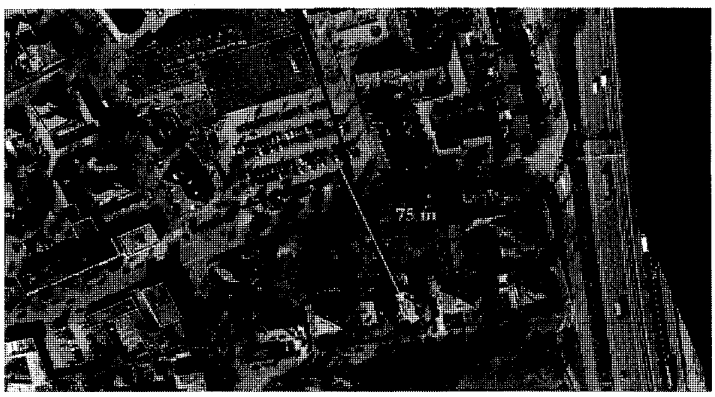
a. De heer Van Rensch is van mening dat de bouwhoogte van 11 meter zou leiden tot een vermindering van het woongenot en waardevermindering van het pand Leeuwensteinlaan 35. De aangegeven hoogte van 11 meter is vergelijkbaar met andere bebouwing in het centrum van Vught. In een aantal situaties in het centrum van Vught is reeds tot een grotere hoogte gebouwd. Ter verduidelijking en vergelijking is een referentietekening gemaakt van de bestaande gebouwen ten opzichte van de voorgestelde bouwhoogte in nieuwe centrumplan (zie onderstaande afbeeldingen). Hieruit blijkt dat reeds tot dergelijke hoogte is gebouwd en dat deze hoogte in het centrum van Vught gangbaar is, althans niet behoeft te leiden tot een onevenredige verstoring van het straatbeeld mits een en ander een goede architectonische uitwerking kent.
De massaliteit van de nieuwbouw en optische bouwhoogte kan daarbij worden beperkt door toepassing van kapconstructies. De eerste opgaande bebouwing aan de straatzijde wordt nergens hoger dan 11 meter, vervolgens wordt de gevelwand onderbroken. Door te werken met kappen en verspringende gevels krijgt het plan een gevarieerde en minder massale uitstraling. In de voorschriften zijn bovendien bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouwmassa. Binnen het bouwvlak dient een differentiatie plaats te vinden in bouwmassa's. Daardoor wordt voorkomen dat er een massaal en optisch hoog bouwwerk ontstaat.

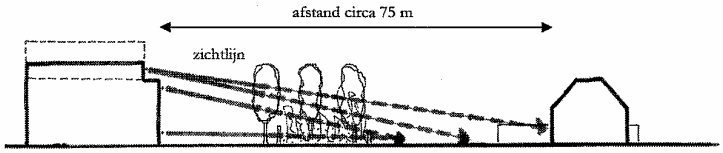




Afbeelding: referentie bouwhoogten en aanzicht Dr. Hillenlaan

Indien al sprake is van mogelijke inkijk dan wordt deze echter in grote mate beperkt door een tweetal aspecten, namelijk de ligging van de nieuw te realiseren bebouwing ten opzichte van het perceel Leeuwensteinlaan 35 onder een hoek van circa 20° met de weg-as en de afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevel van de woning, zijnde circa 75 meter.
De beoogde bebouwing ligt niet recht achter het perceel. In het verlengde van het perceel Leeuwensteinlaan 35 ligt de ontsluiting van het Ploegveld en van de woningen (blinde gevel) aan Ploegveld is er geen directe inkijk. Deze wijze van ontsluiting verandert niet.
In de nieuwe situatie bedraagt de afstand tussen de nieuwbouwzijde Dr. Hillenlaan en de achtergevel van de woning Leeuwensteinlaan 35 ongeveer 75meter. Deze afstand is ruim in vergelijking met bestaande situaties in het centrum van Vught en wordt acceptabel geacht. Verder wordt de inkijk in de tuin beperkt door de aanwezige hoog opgaande beplanting en volwassen bomen aan de achterzijde van de percelen aan de Leeuwensteinlaan, alsmede door de laanbeplanting aan de Dr. Hillenlaan (zie onderstaande luchtfoto en dwarsdoorsnede).





Afbeelding: luchtfoto en dwarsdoorsnede

Om een objectief oordeel te kunnen geven over de invloed op het woongenot in de omgeving door de ontwikkeling van deelplan Oost heeft de gemeente een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Indien omwonende meent dat hij door de nieuwe plannen in een nadelige positie wordt gebracht, dan staat voor hem de weg vrij om een beroep te doen op "planschade" zoals dit is omschreven in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan echter pas worden ingediend nadat het nieuwe bestemmingsplan van kracht is geworden.

b. *Op basis van het ontwerp bestemmingsplan kunnen inderdaad aan de Dr. Hillenlaan slechts gedeeltelijk commerciële ruimten gerealiseerd worden. Op de plankaart is een aanduiding opgenomen (blauwe onderbroken lijn), waaruit blijkt dat een deel van de Dr. Hillenlaan uitsluitend kan worden gebruikt voor woondoeleinden en verkeersdoeleinden. Deze beperking aan de Dr. Hillenlaan is in het plan opgenomen, zodatdat het zwaartepunt van de commerciële ruimten aan de Raadhuisstraat komt te liggen liggen. Er wordt namelijk gestreefd naar concentratie van voorzieningen, waarbij de Raadhuisstraat de entree dient te vormen naar het centrum. De constatering dat de te realiseren bebouwing aan de Dr. Hillenlaan tot de kruising met Ploegveld dan zal bestaan uit een blinde gevel op de begane grond is te voorbarig. De gemeente Vught streeft naar een levendig en leefbaar centrum, waarbij de gelede bebouwing aan de Dr. Hillenlaan en Secretaris van Rooijstraat, welke onderdeel uitmaken van de hoofdontsluiting, als visitekaartje voor het centrum dient. Dit wordt niet bereikt door het realiseren van een blinde gevel op de begane grond ter plaatse. Het bestemmingsplan regelt in dit kader alleen de gebruiks- en bouwmogelijkheden.*
Het uiteindelijke bouwplan zal te zijner tijd uitsluitsel geven over de gevelindeling van de bebouwing aan de Dr. Hillenlaan en valt binnen de toets aan het beeldkwaliteitsplan en het advies van de welstandscommissie volgens de bepalingen van artikel 44 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

c. *Het adviesbureau Cauberg-Huygen heeft onderzoek verricht naar de effecten van het realiseren van de in- en uitrit van een parkeergarage, in relatie met de aanwezigheid van woningen. Naar aanleiding van dit onderzoek is door het bureau advies uitgebracht. Dit advies is gevisualiseerd in een kaart, waarop is aangegeven vanaf welke wegen de realisering van de in- en uitrit is toegestaan. Deze kaart is als "kaart situering in- en uitrit parkeergagrage" bij de bestemmingsplannen gevoegd. In de doeleindenomschrijving van de bestemming Centrumdoeleinden is aangegeven, dat de kaart bij het toestaan van een in- en uitrit bepalend is voor het al dan niet toestaan van een in- en uitrit.*
De Secretaris van Rooijstraat en de Dr. Hillenlaan zijn in het Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Vught aangewezen als ontsluitingswegen voor het centrum. Het VVP is door de gemeenteraad in februari 2002 vastgesteld.
De vaststelling van de ontsluitingswegen voor de locatie van de in- en uitrit via de Dr. Hillenlaan/ Secretaris van Rooijstraat komt dus voort uit het VVP en uit de vaststelling dat de locatie aldaar, blijkens uitgebracht milieuadvies geen nadelige effecten behoeft te hebben voor bestaande woningen in de omgeving.
Volgens het onderzoek zijn bij het realiseren van een in- en uitrit bronmaatregelen noodzakelijk. Geluidsreductie kan bijvoorbeeld worden verkregen door het plaatsen van schermen of door het aanbrengen van asfalt.
In een akoestisch onderzoek behorende bij de melding in het kader van de AMvB dient dit aspect in een akoestisch onderzoek uitgewerkt te worden.

d. *Laden en lossen kunnen geluidsoverlast met zich meebrengen voor omwonenden. Met het oog hierop bestaan er regels. Deze regels staan in de AMvB "Detailhandel en Ambachtsbedrijven Milieubeheer".*
De eisen (richtwaarden) van de AMvB hebben betrekking op de avond- en de nachtperiode:
* *Tussen 7 en 19 uur zijn er geen normen inzake de geluidsoverlast van het laden en lossen.*
* *Tussen 19 en 23 uur: maximaal 65 dB(A).*
* *Tussen 23 en 7 uur: maximaal 60 dB(A).*
Bij het laden en lossen op de openbare weg bestaat er een uitzondering. Het aandrijfgeluid van het bevoorradingsvoertuig valt niet onder de AMvB. Dit wordt beschouwd als "indirecte hinder".

Voor wat betreft de toetsing aan milieunormen, waaronder het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder verwijzen wij u naar onze reactie op de zienswijze, ingediend door belanghebbenden ad 6, onder f.

Het college van B en W adviseert deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. **Van den Boomen advocaten, de heer mr. R. Keuken, postbus 193, 5580 AD Waalre, namens Cokoma Tilburg bv (schriftelijke zienswijze met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummers 2835 en 3113 (locatie huidig postkantoor)).**
Cokoma Tilburg bv kan zich in belangrijke mate verenigen met de ontwerp bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost, maar acht zich genoodzaakt om op een enkel onderdeel een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze heeft betrekking op het volgende:

a. In het kader van de inspraakreactie is al een verzoek gedaan om de percelen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummers 2835 en 3113 in hun geheel op te nemen binnen het bouwvlak met de bestemming "centrumdoeleinden". Ook uit het ontwerp bestemmingsplan Vught centrum, deelplan Oost, blijkt dat een deel van deze percelen (27 m²) buiten het bouwvlak is gesitueerd ten behoeve van het beoogde vormgevingsconcept in de vorm van een plein. Het verzoek is, gezien het beperkte oppervlak waarom het gaat, om dit deel op te nemen binnen het bouwvlak van de bestemming "centrumdoeleinden".

b. Voor het welslagen van het bestemmingsplan is concentratie van winkels wenselijk. Het zwaartepunt van deze concentratie dient te liggen rond de Heuvel, Raadhuisstraat, Dr. Hillenlaan, Marktveldpassage en Marktveld. Deze concentratie wordt niet doorvertaald naar de voorschriften. De bestemming "centrumdoeleinden" is immers ruim beschreven, waardoor vestiging van winkels overal binnen deze bestemming mogelijk is. Dit zou nader gedifferentieerd moeten worden.

c. Er zou geen ruimte zijn voor een nieuwe supermarkt in deelplan West. Er zijn al voldoende supermarkten in Vught. Daarnaast kan een extra supermarkt met zich meebrengen dat de parkeerdruk toeneemt.

d. De uitvoering van deelplan West en deelplan Oost dient tegelijk plaats te vinden.

Reactie van het college van B en W:

a. Het uitbreiden van het bouwvlak tot op de eigendomsgrens en daarmee het verkleinen van het plein wordt ruimtelijk planologisch acceptabel geacht. Het plein wordt daarmee slechts met 2,5 meter verkleind. Gelet op de afstand tussen het gemeentekantoor en de beoogde nieuwbouw, blijft een goede verhouding bestaan tussen de openbare ruimte en bebouwing.

b. Belanghebbende is van mening dat voor het welslagen van het centrumplan concentratie van winkels wenselijk is. Concentratie van de winkels is inderdaad wenselijk en is doorvertaald naar de voorschriften. In de voorschriften binnen de bestemming "centrumdoeleinden" is hiervoor een matrix met betrekking tot het gebruik opgenomen (artikel 8, blz. 24 deelplan West, en artikel 7, blz. 18 deelplan Oost, behorende bij lid A de doeleindenomschrijving). Hierin is aangegeven aan welke zijde, welke vorm van gebruik, zoals genoemd in de doeleindenomschrijving is toegestaan. Verder is op de plankaart met een gele respectievelijk blauwe lijn,

evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, aangegeven, welke een directe relatie hebben met het toegestane gebruik en bouwhoogten conform de matrixen in de bijbehorende artikelen. De gele lijn in deelplan West begrenst hiermee de hoek Raadhuisstraat/ Secretaris van Rooijstraat. Op basis van de bijbehorende matrix is langs deze lijn detailhandel, horecadoeleinden, woondoeleinden, kantoor, dienstverlening en verkeersdoeleinden toegestaan. De blauwe lijn in deelplan Oost begrenst de hoek Dr. Hillenlaan/ Ploegveld. Op basis van de bijbehorende matrix is langs deze lijn uitsluitend woondoeleinden en verkeersdoeleinden toegestaan. Langs de overige zijden zijn detailhandel, horecadoeleinden, woondoeleinden, kantoor, dienstverlening en verkeersdoeleinden toegestaan. Dit komt overeen met datgene wat door belanghebbende als de locatie wordt aangegeven waar de concentratie van de winkels moet plaats vinden, namelijk langs de Heuwel, Raadhuisstraat (beide zijden), Secretaris van Rooijstraat (gedeeltelijk), Dr Hillenlaan (gedeeltelijk), Marktveldpassage en Marktveld. Concentratie van winkels is ook een van de dragers van de nota detailhandel.

c. *Om de behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel van een deugdelijke onderbouwing te voorzien, heeft de gemeente Vught een onderzoek laten uitvoeren naar de detailhandelsstructuur in Vught (nota detailhandel, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006). Dit onderzoek heeft op basis van realistische uitgangspunten aangetoond dat er ruimte voor uitbreiding bestaat in de gemeente Vught. Een tweede supermarkt in het centrum van Vught maakt het aanbod completer en attractiever en draagt bij aan de koopkrachtbinding. Eventueel kan de vestiging van een tweede supermarkt in het centrum door verplaatsing tot stand komen. Concentratie van winkels in het centrum leidt tot versterking van dit centrum. De gemeente wil niet dwingend optreden in de invulling van de detailhandel. De gemeente sluit hierbij aan bij het stelsel op de Wet op de Ruimtelijke Ordening die uitgaat van toelatingsplanologie. Protectionisme in de vorm van het koppelen van eisen aan een bepaald aantal m² detailhandelsvloeroppervlak voor een bepaalde branche valt buiten de doelstelling van een bestemmingsplan.*
Indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

d. *Gepleit wordt voor een gezamenlijke uitvoering van deelplan West met deelplan Oost. Het college van B en W deelt de wens om te komen tot een integrale ontwikkeling van de beide deelplannen. Daarom ligt aan beide bestemmingsplannen dezelfde stedenbouwkundige visie ten grondslag en zijn de kaders van het bouwvolume op elkaar afgestemd. Voor beide deelplannen geldt ook hetzelfde beeldkwaliteitsplan. Of het plangebied integraal wordt ontwikkeld hangt van diverse factoren af, zoals de bereidheid van marktpartijen om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen. Deze discussie valt echter buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure.*

Het college van B en W adviseert de zienswijze op onderdeel a gegrond en op de onderdelen b en c ongegrond te verklaren. Het college adviseert onderdeel d voor kennisgeving aan te nemen.

5. Multi Vastgoed bv, de heer R.K. Willems, postbus 875, 2800 AW Gouda (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost).

Multi Vastgoed bv geeft de volgende zienswijze bij de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost:

a. De plangebieden in deelplan West en deelplan Oost zijn ter plaatse van de Secretaris van Rooijstraat en de Dr. Hillenlaan bijna 5 meter verschoven in noordwestelijke richting ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit leidt tot een aanzienlijke vermindering van de mogelijkheid om op een kwalitatief verantwoorde wijze volume te realiseren voor verschillende functies.

b. Deze verschuiving heeft tevens negatieve gevolgen voor wat betreft de mogelijkheid om in het gebied voldoende ondergrondse parkeergelegenheid te bieden in het gebied.

c. De mogelijke bebouwingsgrens aan het Marktveld is teruggelegd tot op de hoogte van de bestaande gevel. De mogelijkheden om een hoogwaardig plan te realiseren met een

afgewogen balans tussen bebouwd en onbebouwd/openbaar gebied wordt hierdoor verminderd.

d. Het schrappen van de mogelijkheid om in zone Z3 voor 50% een 4e bouwlaag te realiseren beperkt de mogelijkheden om op een aantrekkelijke wijze een woningbouwprogramma te realiseren.

e. Op de plankaarten van deelplan West en deelplan Oost is ter plaatse van de Raadhuisstraat een aanduiding opgenomen waarbinnen onderdoorgangen c.q. tunnels toegestaan zijn. Verzocht wordt om de mogelijkheden te verruimen om het gehele gebied te kunnen onderbouwen. Tevens wordt verzocht om deze zone uit te breiden tot aan de rand van de plangebieden aan de Dr. Hillenlaan respectievelijk Secretaris van Rooijstraat.

Reactie van het college van B en W:

a. De begrenzing tussen de bestemmingen "centrumdoeleinden" en "verkeersdoeleinden" aan de Secretaris van Rooijstraat en de Dr. Hillenlaan is verschoven ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan om zodoende ter plaatse voldoende ruimte c.q. maat te hebben, zijnde circa 20 meter, voor het realiseren van een toereikend stedenbouwkundig dwarsprofiel behorende bij een hoofdontsluitingsweg rondom het centrum van Vught. Deze maat van 20 meter is een passende maat in relatie tot de voorgestane bouwhoogte. Voorkomen moet worden dat de doorgang tussen het nieuwe gemeentekantoor en de bebouwing in deelplan West als te nauw wordt ervaren. Daarom is besloten om de voorgevelrooilijn aan de Secretaris van Rooijstraat en Dr Hillenlaan naar achter te verschuiven. Hiermee blijft naar de mening van het college voldoende bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak over om op een kwalitatief verantwoorde wijze volume te realiseren voor verschillende commerciële functies.

b. Als gevolg van de verschuiving zijn de mogelijkheden voor ondergronds parkeren eveneens verkleind. Er blijft binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming "centrumdoeleinden" echter voldoende ruimte over om op een adequate manier voldoende ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren binnen beide deelplannen. Voorzieningen voor ondergronds parkeren zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak van de bestemming "centrumvoorzieningen". Dit beslaat een oppervlak van circa 5535 m² in deelplan West en circa 14.715 m² in deelplan Oost. Tevens is het ondergronds bouwen in meerdere lagen toegestaan binnen het bestemmingsplan.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor vrijstelling onder voorwaarden voor parkeren op het dak van de begane grond/1e bouwlaag (artikel 8, lid E, onder 2). Deze regeling is uit voorzorg opgenomen. Het is niet het uitgangspunt om op het dak te parkeren.
Hiermee zijn er voldoende mogelijkheden voor het realiseren van de noodzakelijke parkeervoorzieningen in beide plangebieden zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de te realiseren en huidige functies.

c. Op aangeven van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) is de bebouwingslijn ter plaatse van het Marktveld teruggelegd tot op de hoogte van de bestaande gevel. De PPC is van mening, dat het behoud van de openbare ruimte ter plaatse een belangrijke bijdrage levert aan een goede inpassing van de nieuwe winkelpassage in het centrum van Vught. In samenhang met het andere plein aan de Heuvel blijft er dan een openbare ruimte van voldoende maat en schaal over, aldus de PPC. Het college van B en W heeft het advies van de PPC overgenomen. Als gevolg van het terugleggen van de bebouwingslijn blijft het gemeentelijke monument (Marktveld 43) gewaarborgd.

d. De mogelijkheid om in zone 3 in de voorgevelrooilijn voor 50% een 4e bouwlaag te realiseren voldeed niet aan de beoogde stedenbouwkundige opzet. Deze mogelijkheid was vrij invulbaar en niet naar plaats bepaald op de plankaart. Dit was gezien de beoogde stedenbouwkundige opzet niet wenselijk. Daarom is deze mogelijkheid voor een 4e bouwlaag in het ontwerp bestemmingsplan op de plankaart nader aangeduid. In zowel deelplan West, als deelplan Oost is deze mogelijkheid voor een 4e bouwlaag gesitueerd aan de Raadhuisstraat, ter plaatse van de entree tot het centrum. Hiermee wordt beoogd om hier een duidelijke entree c.q. poort tot het centrum architectonisch gestalte te geven.
Voor het overige dient vastgehouden te worden aan de beoogde stedenbouwkundige opzet, zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van bebouwing in 3 bouwlagen (11 meter) in de voorgevelrooilijn. De 4e en 5e bouwlaag (respectievelijk 14 en 17 meter) zijn terugliggend toegestaan, waardoor deze qua bouwhoogte niet als zodanig ervaren worden en een massaal complex wordt voorkomen.

e. *In plaats van de aanduiding "onderdoorgang/ tunnel toegestaan" is op de plankaart de aanduiding "ondergrondse parkeergarage"opgenomen, vanaf huize Bleijenburg (Horecadoeleinden) tot de hoek Secretaris van Rooijstraat/ Dr. Hillenlaan.*

e. *Gestreefd wordt naar een integrale ontwikkeling van deelplan West en deelplan Oost. Daarom is in beide bestemmingsplan dan ook de mogelijkheid opgenomen om de eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen met elkaar te kunnen verbinden. Daardoor is het mogelijk in zijn totaliteit één grote ondergrondse parkeervoorziening te realiseren onder zowel deelplan West als deelplan Oost.*
In plaats van de aanduiding "onderdoorgang/ tunnel toegestaan" is op de plankaart de aanduiding "ondergrondse parkeergarage", in de vorm van een parkeergarage te realiseren, opgenomen, vanaf huize Bleyenburg (Horecadoeleinden) tot de hoek Secretaris van Rooijstraat/ Dr. Hillenlaan.

Het college van B en W adviseert deze zienswijze op de punten a t/ m d ongegrond te verklaren en op punt e gegrond te verklaren en de plankaart aan te passen ten behoeven van het vergroten van de parkeergarage.

6. **Bewoners Ploegstraat en Vliertstraat:**
R.L.M. Bindels, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught;
M.C.W.G. Schellekens, Ploegstraat 45, 5261 EG Vught
H.M.A.G. Smeets, Ploegstraat 47, 5261 EG Vught (woordvoeder namens bewoners);
J.P.M. Smeets-Janssen Steenbergen, Ploegstraat 47, 5261EG Vught;
J.A. de Haas RC, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught;
A.M. Vastert, Ploegstraat 49, 5261 EG Vught;
C.A.M. van Boxtel, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught;
P.W.Th van Boxtel-v.d. Braak, Vliertstraat 9, 5261 EJ Vught;
C. Knüwer, Vliertstraat 7, 5261 EJ Vught;
M.E.C. Knüwer, Vliertstraat 7, 5261 EJ Vught;
P.J.E. Fiolet Vliertstraat 7a, 5261 EJ Vught;
J.M. Verhagen, Vliertstraat 5, 5261 EJ Vught.
(schriftelijke zienswijze met betrekking tot de belangen van de bewoners aan de Ploegstraat 45, 47 en 49 en de Vliertstraat 5, 7, 7a en 9).
De bewoners van de Ploegstraat 45, 47 en 49 en de Vliertstraat 5, 7, 7a en 9 tekenen bezwaar aan tegen het voornemen om aan de Raadhuisstraat en aan de Secretaris van Rooijstraat, in de directe omgeving van hun tuinen, de bouw mogelijk te maken van woningen, winkels en kantoren. De bezwaren hebben betrekking op het volgende:

a. In het bestemmingsplan wordt een toekomstige bebouwing voorzien tot een hoogte van 11, respectievelijk 17 meter. De aanwezigheid van diverse woonlagen met bijbehorende ramen zal de privacy ernstig bedreigen. Een dergelijke hoge bebouwing tast het woongenot en vrije gebruik van de tuin aan.

b. Computeranimaties over de schaduwwerking hebben duidelijk gemaakt dat er sprake zal zijn van schaduwwerking gedurende een deel van de dag, waardoor het gebruiksgenot van de tuin zal afnemen. Een aantal tuinen zal driekwart van het jaar, respectievelijk de helft van het jaar in de schaduw liggen. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemaakte computeranimaties minder schaduwwerking te zien geven dan het geval zal zijn als de op de plankaart aangegeven maximale hoogten daadwerkelijk benut zullen worden.

c. Het bestemmingsplan voorziet in bebouwing tot aan onze huizen en/of tuinen. Daarbij worden deze omringd door een blinde muur van 5 meter, die vanuit onze tuinen het effect zal hebben van een gevangenismuur. Voor de Vliertstraat 9 is de situatie blijkens de plankaart nog ernstiger. Het bestemmingsplan maakt het hier mogelijk om bebouwing op te richten tot 8 meter en deze over een afstand van 10 meter op te laten lopen naar 14 meter, respectievelijk 17 meter. Dit wordt onaanvaardbaar geacht.
Bovendien ontstaat hierdoor een gevaarlijke situatie, omdat bij brand de brandweer op geen enkele manier de achterkant van de woningen aan de Ploegstraat en Vliertstraat kan

bereiken. Ook is er dan geen ontsnappingsroute meer voor deze woningen via het parkeerterrein van het huidige gemeentekantoor.
Tevens betekent dit dat de aanwezige bomen worden gerooid, met als gevolg dat de privacybescherming die door deze bomen tot op zekere hoogte wordt geboden alsnog verdwijnt.

d. Tijdens de inspraakprocedure werd bezwaar gemaakt tegen het plaatsen van nieuwbouw tegen het rijksmonument Bleyenburg. Toen werd verzocht om de nieuwbouw verwijderd te houden en aan de kant van het monument ook veel lager te laten blijven. Hieraan is maar deels tegemoet gekomen in het ontwerp bestemmingsplan. Op dit punt wordt het bezwaar gehandhaafd. Bovendien dient bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg nagegaan te worden of op voorhand kan worden ingestemd met nieuwbouw tot 11 meter tegen het monument aan.
Verder wordt gewezen op de kwetsbaarheid van het monument als tussen Bleyenburg en Ploegstraat 45 een inrit voor vrachtwagens wordt gemaakt ten behoeve van de bevoorrading van een eventuele tweede supermarkt.

e. Het terugbrengen van de bouwhoogte op de hoek van het Ploegveld en de Dr. Hillenlaan van 17 meter naar 11 meter om een betere aansluiting te krijgen met de bestaande woningen op het Ploegveld spreekt bezwaarmakers aan. Een dergelijke argumentatie is ook aan de orde bij het monument Bleyenburg en bij Vliertstraat 9. Om tot een goede aansluiting te kunnen komen in deze gevallen de toegestane hoogte veel verder teruggebracht dient te worden.

f. De conclusie van het onderzoek naar luchtkwaliteit en geluidsoverlast is dat nieuwbouw op het gebied van lucht en geluid geen andere problemen zullen ondervinden dan de huidige bebouwing al hebben. Door bezwaarmakers wordt geconstateerd dat niet onderzocht is welke gevolgen de bouw van huizen, kantoren en winkels heeft op de bestaande omgeving. Met name de aanvoerroutes naar een mogelijke tweede supermarkt baren zorgen.

g. Tegen de geboden vrijstellingsmogelijkheden voor B en W in het bestemmingsplan bestaan ernstige bezwaren. Deze mogelijkheden zouden voor de bewoners aan de Ploegstraat en de Vliertstraat verdere verslechtering voor de huizen en tuinen opleveren en zelfs ingaan tegen eerdere, geruststellende uitspraken van B en W.

h. Met de komst van een tweede supermarkt in het centrum van Vught verwachten bezwaarmakers ernstige parkeerproblemen. In de huidige plannen zijn daar geen afdoende oplossingen voorzien. Een eventuele ondergrondse parkeergarage in deelplan West beoogt thans parkeergelegenheid mogelijk te maken voor gemeente ambtenaren en bewoners van de te bouwen woningen. Tegen de vrijstellingsmogelijkheid om te parkeren op het dak is onder g reeds bezwaar gemaakt.
Verder wordt ook bezwaar gemaakt tegen het van toepassing verklaren van de gemeentelijke Parkeernota. In deze nota wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de Vughtse burger die in het centrum wonen. Een goed gemeentebestuur heeft een evenwichtig parkeerbeleid te ontwikkelen dat recht doet aan de belangen van zowel de bewoners van het centrum als klanten van bedrijven.

i. Onlangs heeft een bouwkundige vooropname plaatsgevonden om eventuele schade achteraf vast te kunnen stellen. Dit wordt als positief ervaren. Tevens wordt verzocht om door een onafhankelijke instantie een taxatie te laten verrichten van de huidige waarde van de huizen, en deze over drie jaar te herhalen, zodat objectief kan worden vastgesteld of sprake is van waardevermindering als gevolg van de veranderde omgeving. Indien dit het geval mocht blijken te zijn, dient de gemeente deze waardevermindering te compenseren.

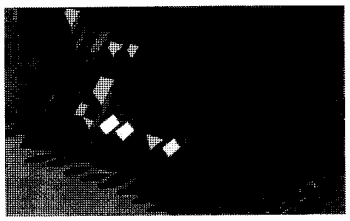
j. Niet duidelijk is in hoeverre wordt voorzien in speelgelegenheid voor kinderen. In het centrum zijn dergelijke voorzieningen zonder gevaarlijk oversteken niet aanwezig.

k. De heer H.M.A.G. Smeets is namens de bezwaarmakers aangewezen als woordvoerder. Hij heeft aan het college van B en W getekende volmachten overlegd.

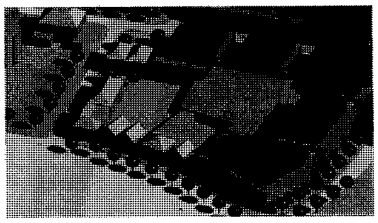
Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

a. *Omwonenden zijn van mening dat de bouwhoogte en daarmee de aanwezigheid van de bouwlagen met bijbehorende ramen de privacy ernstig bedreigen.*
Het is een gegeven dat in een centrum intensiever wordt gebouwd dan in reguliere woonwijken. Door het intensieve ruimtegebruik, bij toepassing van grotere bouwvolumes en bouwhoogtes, kunnen bij nieuwe ontwikkelingen situaties ontstaan die leiden tot aantasting van privacy van omwonenden. Deze inbreuk op de privacy dient bij de verdere uitwerking van het bouwplan, door de plaats te benoemen van de voornaamste verblijfsruimten, zoveel mogelijk beperkt te worden. Dit kan onder andere door het situeren van de slaapkamer, keuken en/of berging aan de achterzijde. Deze verblijfsruimten worden doorgaans minder intensief gebruikt waardoor, ondanks de aanwezigheid van ramen aan deze zijde, de vermeende inbreuk op de privacy beperkt wordt.
Het blijft echter een feit dat deze inkijk niet in zijn geheel weggenomen kan worden. Ooit was er inkijk vanuit het voormalige gemeentekantoor en ook in een reguliere woonsituatie, waarbij sprake is van een traditionele achterkant-achterkant situatie, zal altijd sprake van inkijk zijn. Het voorrecht dat de toenmalige bebouwing als gemeentekantoor werd gebruikt, wat inhield dat in de avonduren en in de weekenden niemand aanwezig was, is geen recht waar men zich op kan beroepen. De afstand van respectievelijk 60 en 40 meter tussen de nieuwe bebouwing en de achtergevels van de woningen, met uitzondering van Ploegstraat 45 en Vliertstraat 9, is ruim te noemen. Op de huidige Vinex-locaties, zijnde een regulier woongebied, bedraagt deze afstand 20 tot 25 meter tussen de achtergevels van de woningen. Ook hier wordt in meerdere bouwlagen gebouwd. De opmerking over het verlies aan privacy en een inbreuk op het woongenot en het vrije gebruik van de tuin is overigens relatief. De woningen van de bewoners Ploegstraat en Vliertstraat zijn allen geschakeld, uitzonderingen daargelaten zouden de bewoners vanuit hun slaapkamer direct bij de buren naar binnen kunnen kijken. Conclusie is dat niet aannemelijk gemaakt kan worden dat het relatieve verlies aan privacy zou moeten leiden tot het staken van de bestemmingsplanprocedure of het wijzigen van de planopzet.

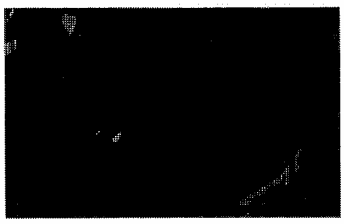
b. *Bij de computeranimaties over de schaduwwerking is uitgegaan van de maximale toegestane bouwhoogten. Tevens is meegenomen de bebouwing van het binnenterrein tot de maximale toegestane bouwhoogte van 5 meter. Uit onderstaande computeranimaties (april 9.00 uur en april 12.00 uur) blijkt dat in de ochtend uren, als gevolg van de bebouwing op het binnenterrein en direct grenzend aan Bleyenburg, een deel van de tuinen in de schaduw gelegen zijn. Na 12.00 uur blijkt hiervan geen sprake meer te zijn.*

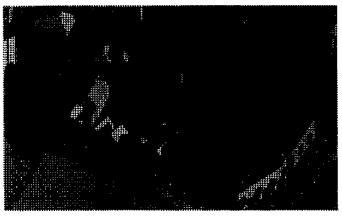


April 9.00 uur



April 12.00 uur





Januari 10.00 uur *Januari 12.00uur*

In januari ligt een groot deel van de tuinen in de ochtend uren in de schaduw. Dit is het gevolg van een combinatie van de lage stand van de zon in deze periode en de aanwezige gebouwen. Ook met het twenmalig gemeentekantoor en de aanwezige bomen en gebouwen is hier sprake van omdat de schaduw erg lang is. Na de ochtend neemt de schaduwwerking af als gevolg van het wegdraaien van de zon.

c. *Het bestemmingsplan geeft inderdaad de mogelijkheid om bebouwing op te richten tot op de perceelsgrens in 5 meter hoog. Het terugleggen van de bouwgrens is niet aan de orde omdat de daaraan verbonden nadelen het blokkeren van een optimale ontwikkeling van het plangebied de economische uitvoerbaarheid en ontwikkelingsmogelijkheden ernstig zouden schaden. Wanneer er een concreet bouwplan wordt ingediend, dan zal dit worden getoetst op brandveiligheidsaspecten.*
Om het effect van een "massale wand" aan de zijde van de bewoners Vliertstraat/Ploegstraat te voorkomen stellen wij voor in het bestemmingsplan een voorschrift op te nemen, in artikel 8 (centrumdoeleinden, onder B.c, met de volgende tekst:
"In afwijking van het gestelde onder C.1 mag ter plaatse van de scheidingsmuur langs de bestaande woonerven aan de Ploegstraat 45 t/t 49 (oneven) en de Vliertstraat 1 t/m 9 (oneven), overeenkomstig de aanduiding op de plankaart bebouwing worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 3.00 meter, overbrugd met een kap onder een helling van maximaal 45° tot een maximum bouwhoogte van 5.00 meter.
Het bouwplan zal getoetst worden door de brandweer in het kader van de procedure van de bouwvergunningverlening

d. *Het aanbouwen aan het rijksmonument Bleyenburg hoeft niet als problematisch te worden ervaren. Er zijn genoeg goede voorbeelden waar rijksmonumenten gecombineerd zijn met nieuwbouw. Zo'n ontwerp vraagt natuurlijk de nodige aandacht. Het bouwplan zal ook voorgelegd worden aan de Rijksdienst voor monumentenzorg, zodat zij hier als deskundige hun oordeel over kunnen geven. Ten aanzien van het bestemmingsplan is de Rijksdienst voor Monumentenzorg ten tijde van het wettelijk vooroverleg om advies gevraagd. De Rijksdienst heeft geen commentaar of kritiek gegeven op de bebouwingsmogelijkheden volgens dit bestemmingsplan.*
Voor wat betreft de inrit voor de bevoorrading verwijst het college van B en W naar de reactie gegeven op onderdeel d van zienswijze 3.

e. *De mogelijkheid tot aanbouwen aan het rijksmonument Bleyenburg blijft gehandhaafd. De Rijksdienst voor Monumentenzorg wordt bij de uitwerking van het bouwplan om een oordeel gevraagd. Het bestemmingsplan blijft ruimtelijk de mogelijkheid bieden om aan het monument aan te bouwen.*

f. *Uitgangspunt voor de bestemmingsplannen is dat deze kaderstellend zijn en niet beperkend. Alleen randvoorwaarden die cruciaal voor de centrumontwikkeling zijn, zijn opgenomen. Voor het geheel is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.*

Basis bij de toetsing aan milieunormen, waaronder het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder, is de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het gaat hierbij om de maximale invulling van bestemmingen. Op basis hiervan wordt de milieubelasting berekend en aan de normen getoetst.

Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet in een luchtkwaliteitparagraaf waarin wordt verwezen naar het door Cauberg-Huygen uitgevoerde onderzoek luchtkwaliteit. Uit deze berekeningen blijkt dat er voor de wegen in de

omgeving van het plangebied voor de jaren 2007, 2010 en 2015 geen overschrijding van grenswaarden optreedt.

De exacte omstandigheden van ladende en lossende vrachtwagens, zoals locatie, aantal, duur, soort vrachtwagens etc., in de uiteindelijke te realiseren en gewijzigde situatie, is thans niet te voorzien. Een exacte uiteenzetting van de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van het laden en lossen bij detailhandel en horeca valt derhalve niet te geven binnen het bereik van het onderhavige bestemmingsplan. Ladende en lossende vrachtwagens zijn van marginale invloed op de hoeveelheid verkeer diet is berekend. In het voornoemde rapport is de bijdrage van voertuigen op de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Dit is gebeurd aan de hand van twee wegen met de hoogste verkeersintensiteit. Voor beide wegen is een toename van het verkeer gemodelleerd van 2889 verkeersbewegingen. Dit betreft het verwachte totale aantal door het gehele plan gegenereerde verkeersbewegingen. Uit de rekenresultaten blijkt dat langs de hoofdaanvoerroutes ten gevolge van de emissie van verbrandingsgassen van > 7000 verkeersbewegingen, waartoe een fractie vrachtwagens is gerekend, geen normen zullen worden overschreden. Deze resultaten geven dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat ten gevolge van enkele stationair draaiende motoren tijdens, relatief kortdurende laad- en losactiviteiten een significante verslechtering van de luchtkwaliteit valt te verwachten dan wel dat hierdoor een overschrijding zal optreden van normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Modellering van een aantal extra laad- en losactiviteiten zal niet leiden tot hogere waarden ten aanzien van de rekenresultaten dan gepresenteerd in het voornoemde onderzoek.

Geluid

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een geluidparagraaf waarin wordt verwezen naar het door Cauberg-Huygen uitgevoerde onderzoeken naar de geluidemissie van in de nabijheid gelegen Rijksweg A2 en het bedrijf Venvulas. Uit deze berekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A2 voor deelplannen West en Oost een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Daarom is aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant verzocht om afgifte van een ontheffing wegverkeerslawaai. De vaststelling van deze hogere waarde dient volgens de Wet geluidhinder plaats te vinden vóór vaststelling van de bestemmingsplannen door de gemeenteraad.
Het concept-besluit tot vaststelling van de hogere waarde wordt behandeld in de provinciale commissie PCGP van 15 november 2006. Het provinciale ambtelijke concept-besluit is dienaangaande positief.

Uit het onderzoek naar het bedrijf Venvulas blijkt dat de geluidemissie van dit bedrijf de geldende grenswaarde niet overschrijdt ter plaatsen van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen.

Binnen het bestemmingsplan deelplan West en Oost zullen zich diverse bedrijven/inrichtingen gaan vestigen, waarbinnen mogelijk geluidproducerende activiteiten plaats kunnen vinden. Deze bedrijven/inrichtingen zullen in principe onder het regime van de Wet milieubeheer komen te vallen (waaronder de AMvB "Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven Wet milieubeheer" en de AMvB "Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Wet Milieubeheer").

Geluidproducerende activiteiten (waaronder het laden en lossen van vrachtauto's) zullen getoetst dienen te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer of de eventueel van toepassing zijnde AMvB's. Uit de conclusies van de diverse onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het realiseren voor nieuwbouw ter plaatse.

Aanvullend onderzoek

Onder andere naar aanleiding van deze zienswijze is over de milieu-effecten van de realisatie van de parkeergarage nader onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat milieubelasting van de parkeergarage aanvaardbaar is. Daarnaast is bij de bestemmingsplannen Oost en West een bijlage 3 gevoegd in verband met in- en uitritten voor het parkeren. Op deze bijlage is aangegeven welke locaties binnen de deelplangebieden Oost en West vanuit verkeersaspecten en milieu-effecten voor

naburige woningen de voorkeur verdienen. Op deze wijze wordt verankerd dat de ontsluitingsroute naar in- en uitrit(ten) van de parkeergarage plaatsvindt via de Secretaris van Rooijstraat/Dr. Hillenstaat of via de hoek van de Vliertstraat. Deze wegen zijn in het Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Vught aangewezen als ontsluitingswegen voor het centrum (raadsbesluit van februari 2002).

g. *In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming "centrumdoeleinden" een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om de noodzakelijke flexibiliteit aan het bestemmingsplan te kunnen geven. Het betreft geen afwijking van het plan, maar het geeft B en W op onderdelen de mogelijkheid als het bouwplan hierom vraagt het bestemmingsplan bij te stellen. Het is geen verplichting, B en W hebben hier de mogelijkheid toe.*
Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, van de bewoners van de Vliertstraat en de Ploegstraat maar ook van Ahold en Albert Heijn, zijn de flexibiliteitsbepalingen in de bestemmingsplannen (bevoegdheden tot vrijstelling en het stellen van nadere eisen) voorzien van objectieve criteria en een maximale begrenzing. Deze criteria en begrenzing zijn opgenomen in het concept-raadsbesluit tot vaststelling van de bestemmingsplannen, vanaf nummer 14, onder ambtshalve wijzigingen.

Met deze voorwaarden worden de belangen van omwonende in voldoende mate en op adequate wijze beschermd. Verder is aan de vrijstellingsbevoegdheid een procedureregeling gekoppeld (artikel 13, deelplan West) ter bescherming van de belangen van de bewoners.

h. *De omwonenden zijn bevreesd voor een toename van de parkeerdruk. In de parkeernota is het gemeentelijk beleid vastgelegd ten aanzien van het parkeren in Vught(parkeerbeleid en parkeernota van de gemeente Vught, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006) . De hierin genoemde parkeernormen dienen gehanteerd te worden bij het realiseren van nieuwe functies. Hiermee dient voorkomen te worden dat er mogelijke parkeerproblemen ontstaan. Indien het niet mogelijk is om de vereiste parkeerplaatsen op basis van de normering te realiseren kan de bouwvergunning niet verleend worden.*
De parkeernota is van toepassing verklaard voor dit bestemmingsplan omdat het, het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Vught betreft. De parkeernota d.d. 16 februari 2006 door de Raad vastgesteld en heeft als zodanig ook de noodzakelijke procedure doorlopen. Hiermee heeft de Parkeernota rechtkracht gekregen en dient als zodanig dan ook worden toegepast in relatie tot dit bestemmingsplan.

i. *Om een objectief oordeel te kunnen geven over de invloed op het woongenot op de omgeving door de ontwikkeling van deelplan West heeft de gemeente een planschadeanalyse laten uitvoeren. Indien omwonenden menen dat zij door de nieuwe plannen in een nadelige positie worden gebracht, dan staat voor hen de weg vrij om een beroep te doen op "planschade" zoals dit is omschreven in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen.*

j. *De omwonenden zijn van mening dat in het centrum een speelgelegenheid ontbreekt. In de deelplannen West en Oost voor het centrum van Vught is niet voorzien in speelgelegenheid voor kinderen, omdat op minder dan 5 minuten lopen van het plangebied twee ruime parken zijn gelegen (Onze Lieve Vrouwenpark en het Reeburgpark) die voldoende speelgelegenheid bieden. Het college van B en W is niettemin bereid speelgelegenheid voor kinderen op te nemen in het programma van eisen voor de uitwerkingsplannen.*

k. *Het college van B en W neemt deze informatie voor kennisgeving aan.*

Het college van B en W adviseert deze zienswijze op de onderdelen a, b, e, f, h, en i ongegrond en op de onderdelen c en g en j gegrond te verklaren. Het college van B en W adviseert onderdeel d deel gegrond en deels ongegrond te verklaren (onderdeel d gaat over verschillende onderwerpen: rijksmonument Bleyenburg en de mogelijke bevevoorrading vanuit de Ploegstraat).

7. Schuitema Zuid/C1000, mevrouw W.K. Noordermeer, postbus 7162, 5605 JD Eindhoven (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost)

De volgende punten worden in de ingediende zienswijze aan de orde gesteld:

a. Door Schuitema/C1000 wordt gesteld dat de parkeernorm 3,5 p.p. per 100 m2 BVO voor detailhandel in de dagelijkse goederen erg laag is. Een parkeernorm van 6 p.p. per 100 m2 zou heden ten dage geen uitzondering vormen.
De gemeente zou rekening houden met restcapaciteit voor parkeren en deze zou in mindering worden gebracht op de parkeerplaatsverplichting.
Schuitema vindt de gemeentelijke opmerking ongelukkig dat "indien de parkeerbehoefte die volgt uit een programma niet opgevangen kan worden binnen het plangebied, dit dan betekent dat het programma verkleind moet worden".
De consument wil, voor het doen van dagelijkse boodschappen, de auto in de directe omgeving van de entree parkeren en niet ergens in de omgeving.

b. Schuitema/C1000 blijft bij haar standpunt dat de berekende ruimte voor de uitbreidingsmogelijkheid van het aantal m2 detailhandel te ruim is. Zij blijft bij de eerder ingebrachte zienswijze en is van mening dat de gemeente uitgaat van een verkeerde optelsom van aannames.

c. Schuitema/C1000 geeft aan dat diverse in Vught gevestigde supermarkten de wens hebben tot uitbreiding. De beschikbare uitbreidingsruimte wordt hierdoor grotendeels ingevuld via vergroting van de bestaande supermarkten en daarmee komt de ruimte voor een nieuwe supermarkt te vervallen. Schuitema/C1000 zou geïnteresseerd zijn voor een verplaatsing naar het centrum.

d. Schuitema/C1000 betreurt het dat in de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan Oost en West geen scheiding wordt gemaakt tussen het aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. In de praktijk zou dit kunnen leiden tot een uitbreiding van de bestaande supermarkten met daarbij een toevoeging van een nieuwe speler. Hierdoor wordt de detailhandelsstructuur zwaar verstoord.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders

a. Zie ook de reactie van het college van B en W op zienswijze 6, onderdeel h (toepassing artikel 2.5.30 van de bouwverordening).
De parkeernorm voor goederen in de dagelijkse sector van 3,5 p.p. per 100 m2 BVO zou te laag zijn. De parkeernorm uit de parkeernota Vught is gebaseerd op de landelijk gehanteerde en geaccepteerde CROW/ASVV richtlijnen. Voor een dorpscentrum zoals Vught wat primair is gericht op het doen van boodschappen en niet is gericht op langdurig recreatief winkelen is een parkeernorm van 3 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO niet ongebruikelijk. De parkeerkengetallen zijn bij het opstellen van de parkeerbalans bovendien geijkt door metingen en tellingen ter plaatse.
Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van parkeren is, dat bij de ontwikkeling van de deelplannen Oost en West het eventuele parkeerprobleem niet naar elders of naar de toekomst mag worden gelegd.
Gesteld wordt dat de consument, voor het doen van dagelijkse boodschappen, de auto in de directe omgeving van de entree willen parkeren en niet ergens in de omgeving. De gemeente kan in deze opmerking meegaan. Enkel indien via een parkeerbalans gemotiveerd kan worden aangetoond dat voor een bepaalde functie in de omgeving van het centrum restcapaciteit aanwezig is, kan van deze restcapaciteit gebruik worden gemaakt. Bij de concrete bouwplannen zal duidelijk worden wat de exacte parkeerbehoefte is.

b. De gemeente Vught handhaaft de stelling dat de uitkomsten van de nota detailhandel onafhankelijk en objectief zijn berekend. De door de gemeente opgestelde nota detailhandel is opgesteld in samenspraak met de Kamer van Koophandel. Men kon instemmen met de uitkomsten van de nota. De gemeente is hiermee van mening dat deze nota een goede basis vormt voor de onderhavige bestemmingsplannen.

c. In deze fase neemt de gemeente het standpunt van Schuitema/C1000 voor kennisgeving aan dat de C1000 van de Stationsstraat zou willen verplaatsen naar het centrum. De vraag of er plaats is voor een nieuwe supermarkt is vooral een vraag van consumentengedrag en marktontwikkelingen. Deze vraag valt buiten het kader van het bestemmingsplan.

d. Voor wat betreft de opmerking van Schuitema/C1000 dat in de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan Oost en West geen scheiding wordt gemaakt tussen het aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector en dat dit in de praktijk zou kunnen leiden tot een uitbreiding van de bestaande supermarkten met

daarbij een toevoeging van een nieuwe speler en hiermee de detailhandelsstructuur zwaar wordt verstoord, wordt verwezen naar de reactie van het college van B en W op onderdeel b van zienswijze 8 (relatie met de Nota detailhandel).

Het college adviseert de zienswijze van Schuitema/C1000 ongegrond te verklaren.

8. **Ahold Vastgoed bv en Albert Heijn bv, Stibbe advocaten d.d. 12 juli 2006, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam en de heer T. van Wijk d.d. 5 september 2006, Postbus 3701, 1500 HD Zaandam (schriftelijke zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Vught centrum, deelplannen Oost en West).**

a. **Opmerking van procedurele aard.**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.4 Awb van toepassing. Samen met het ontwerp-bestemmingsplan dienen alle daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage te worden gelegd. Daarbij moet in ieder geval worden gedacht aan de beleidsstukken en onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen, bijvoorbeeld waar het betreft de uitvoerbaarheid, de watertoets, de parkeerbalans, de voorzieningenstructuur. Blijkens de publicatie van het college van B en W is dat niet geschied. Dit klemt met name waar de raad op 16 februari heeft besloten tot vaststelling van de Nota detailhandel en de Parkeernota Vught, welke documenten beleidsregels bevatten waaraan ook de deelplannen Oost en West worden getoetst. Naar het oordeel van Albert Heijn is dan ook niet voldaan aan de eisen die artikel 23 WRO aan de voorbereiding van het bestemmingsplan stel.

Reactie van het college van B en W:

In een bestemmingsplan wordt naar vele beleidskaders verwezen die van belang zijn voor de toetsing van de ontwikkelingsvisie. Het is geenszins de bedoeling van de wet bij terinzagelegging van een bestemmingsplan al deze beleidskaders ter inzage te leggen. Voor zover deze beleidskaders voor het bestemmingsplan relevant zijn, wordt ernaar in de toelichting verwezen of worden daarin voorkomende normen in voorschriften vertaald. De Nota detailhandel en de Parkeernota zijn onderwerp van inspraak geweest en door de gemeenteraad vastgesteld. Indien belanghebbende belang had gesteld in de inhoud van op de op de ontwerpbestemmingsplannen betrekking hebbende beleidsstukken, dan had het op de weg van belanghebbende gelegen daarin inzage te vragen, dan wel om schriftelijke kopieën te vragen.

Het college adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

b. **Relatie met de Nota detailhandel.**

Albert Heijn betwijfelt of de verwachte ontwikkelingen en uitbreiding van de detailhandel een uitbreiding van de detailhandel rechtvaardigen in de mate als voorzien in de Nota detailhandel.

Albert Heijn stelt vast dat de differentiatie in de nota tussen dagelijkse en niet-dagelijkse goederen in de normering van het bestemmingsplan niet is terug te vinden. Dat kan bij tegenvallende marktontwikkelingen en een ongelukkige invulling van de extra detailhandel leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon in het centrum van Vught.

Reactie van het college van B en W:

De nota detailhandel is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006 en gepubliceerd op 17 mei 2006. Voor deze nota is de procedure gevoerd als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. In het kader van deze procedure heeft Albert Heijn zijn standpunt naar voren gebracht. Uit dit standpunt kwam naar voren dat Albert Heijn vreesde dat er teveel m2 winkelvloeroppervlak voor Vught was berekend en dan met name in de zogenoemde "food-sector". Naast een kwalitatieve onderbouwing is de nota detailhandel op uitgebreide wijze kwantitatief onderbouwd. In de reactie van Albert Heijn op de nota detailhandel zijn veronderstellingen en vermoedens geuit waarom de nota detailhandel tekort zou schieten. De

nota detailhandel is inmiddels echter vastgesteld en geldend beleid. Deze nota is geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.
In de zienswijze van Albert Heijn wordt geen kwalitatieve of toetsbare kwantitatieve onderbouwing gegeven van de stelling dat een uitbreiding van het aantal m2 detailhandel niet zou zijn gerechtvaardigd. De Nota detailhandel geeft aan dat de Vughtse markt op dit moment, binnen het bestaande aantal inwoners en marktgebied een onderbezetting kent van het aantal m2 detailhandel. Op dit moment is er, op basis van de huidige omvang, een uitbreidingscapaciteit van 2.090 m2 winkelvloeroppervlak. Voor de periode tot 2010 zou er uitbreidingsruimte zijn voor circa 5.500 m2 winkelvloeroppervlak (onderverdeeld naar circa 1.530 m2 winkelvloeroppervlak voor winkels met dagelijkse artikelen en circa 4.000 m2 winkelvloeroppervlak voor winkels met niet-dagelijkse artikelen). Binnen de ontwerp bestemmingsplannen Vught centrum, deelplannen Oost en West wordt aangegeven dat de maximale toevoeging 5.000 m2 mag bedragen ten opzichte van het aantal m2 detailhandel zoals aanwezig op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en binnen de plangebieden Oost en West. De feitelijke toevoeging is dus lager dan volgens de nota detailhandel mogelijk is. Bij het vertalen van de getallen uit de nota detailhandel naar de bestemmingsplannen Vught centrum deelplan Oost en West is nog geen rekening gehouden met een eventuele toekomstige groei van Vught, maar wordt uitgegaan van een bescheiden scenario (qua inwoneraantallen en gangbare koopkrachtbinding). Overigens is een toekomstige groei van Vught geen ondenkbeeldig scenario. Er zijn immers serieuze plannen in voorbereiding voor de ontwikkeling van circa 600 woningen in Vught Noord (ontwikkeling Frederik Hendrik kazerne die inmiddels door de gemeente in eigendom is verworven en er is een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure), maar ook door de bouwplannen in het centrum zelf. Gedacht wordt aan de woningen door de realisatie van deelplan Oost en West en de ontwikkeling van een voormalig garagecomplex aan de Taalstraat.

Met betrekking tot een eventuele duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur wordt het volgende opgemerkt. Bij de beantwoording van de vraag "wat is duurzame ontwrichting?" gaat het erom dat niet de zittende winkeliers tegen nieuwe concurrentie worden beschermd, maar dat de consument de beschikking heeft en blijft houden over een fijnmazig winkelnetwerk. Dat er een aanbieder "uitvalt" is weliswaar te betreuren, maar geen relevant criterium. Wel moet het zo zijn dat de consument uiteindelijk niet bij nog maar één aanbieder terecht kan.
Bij de visie voor het centrum van Vught is geen sprake van "duurzame ontwrichting van de verzorgingsstructuur". Dit om de volgende redenen:

* *Volgens de berekening uit de nota detailhandel is het aantal m2 volgens de ontwerp bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan Oost en West binnen de bestedingsruimte van de Vughtse consument zonder meer acceptabel. Sterker, zij blijft aan de bescheiden kant. Dit is door Albert Heijn in de procedure voor de nota detailhandel en ook nu in het kader van de ontwerp bestemmingsplannen niet op basis van kwantitatieve argumenten bestreden. Binnen de "food sector" heeft Albert Heijn nu een monopolypositie binnen het centrum van Vught. Sec economisch en vanuit de positie van de consument bezien is een gedifferentieerde en geclusterde voorzieningen alleen maar welkom. Een tweede supermarkt in het centrum leidt enkel tot een verbeterde detailhandelsstructuur afgestemd op de gedifferentieerde koopkracht van de Vughtse bevolking.*
* *Bij het begrip verzorgingsstructuur gaat het over de wijze waarop de consument bediend wordt (dichtbij/ veraf e.g. de juiste locatie). In deze is de nota detailhandel en de toelichting op de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan Oost en West heel duidelijk: concentratie van de winkels in het centrumgebied en bij het wijkwinkelcentrum "Moleneindplein". Deze winkelconcentraties hebben hun eigen dynamiek en hebben bewezen levensvatbaar te zijn. In Vught is er zeer bewust voor gekozen geen winkels in de periferie te vestigen. De winkelstructuur wordt hierdoor niet verstoord. Er ontstaat geen oneigenlijke concurrentie door lagere grondprijzen.*
* *Uit de toelichting van de bestemmingsplannen centrum Vught, deelplan Oost en West komt naar voren dat ruimtelijk-planologisch wordt gestreefd naar een "winkel-rondje" of een "winkel-acht". Dit zijn zeer bekende en algemeen geaccepteerde winkel-concepten. Ook in deze is geen sprake van een "duurzame*

ontwrichting". Integendeel, de visie uit de bestemmingsplannen draagt enkel bij tot een noodzakelijke en zeer gewenste functionele en aantrekkelijke versterking van het centrum van Vught.
De bestemmingsplannen Vught centrum maken geen onderscheid te maken naar dagelijkse goederen of niet dagelijkse goederen c.q. branche en/of assortiment. Dee algemene lijn in de rechtspraak geeft aan dat de toelaatbaarheid van een detailhandelsvestiging niet afhankelijk worden gesteld van branche of assortiment. Dit mag enkel wanneer er een specifieke visie is op de detailhandelsstructuur vanwege het bijzondere karakter van het gebied. Bijvoorbeeld: volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein, de zogenoemde ABC formule; detailhandelsverkoop van auto's, boten en caravans. Dit geldt niet voor het centrum van Vught.
Het college van B en W wil graag benadrukken dat de ruimte voor groei in het winkelgebied ook ingevuld kan worden door uitbreiding van de bestaande winkels of een eventuele verplaatsing van winkels die buiten het kernwinkelgebied zijn gelegen naar het centrum.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

c. **Relatie met de Parkeernota.**
Albert Heijn is van mening dat de gehanteerde parkeernormen aan de krappe kant zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de voorschriften alleen nieuwe bebouwing toelaten als voldaan wordt aan de in de parkeernota gegeven normering. Dat doet er niet aan af dat een te krappe normering nog steeds tot parkeerproblematiek kan leiden. Bovendien bevat de normering in het bestemmingsplan geen enkele flexibiliteit: het stellen van nadere parkeereisen of juist het verlenen van vrijstelling van de parkeernorm is blijkens artikel 7, lid B.3 van het deelplan Oost niet mogelijk. Of de parkeernota zelf flexibele normen kent, is niet uit het bestemmingsplan op te maken. Uit de toelichting op deelplan Oost blijkt, dat het niet mogelijk is om een parkeerbalans weer te geven. Albert Heijn vraagt zich af of het opnemen van parkeernormen zich verdraagt met artikel 10 WRO. Weliswaar dient aan een bestemmingsplan een parkeeronderzoek ten grondslag te liggen, maar het geven van daadwerkelijke parkeernormen dient krachtens de gemeentelijke bouwverordening te geschieden.
Reactie van het college van B en W
De gehanteerde parkeernormen in de ontwerp bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de parkeernota van de gemeente Vught. De gehanteerde kengetallen voor hoofdwinkelgebieden, zoals het centrum van Vught, zijn toereikend. In de praktijk geldt een gemiddelde van 2,83 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel. Dit valt binnen de bandbreedte van CROW/ASVV voor dorpscentra. In de door BRO opgestelde parkeernota is deze norm voor detailhandel in dagelijkse goederen in het centrum van Vught verhoogd tot 3,5, na metingen ter plaatse.
Het college van B en W is het met belanghebbende eens, dat parkeernormen en aanwezigheidspercentages niet in de voorschriften van het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Deze dienen niet te worden gekoppeld aan het gebruik maar aan de aanleg van parkeerplaatsen.
In de voorschriften is een voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer tot een bouwontwikkeling vooraf een parkeerbalans dient op te stellen, waaruit blijkt dat aan de gestelde normen wordt voldaan.
Dit vereiste vloeit voort uit artikel 2.5.30 van de bouwverordening, waarin het volgende is bepaald: "Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto"s in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze deel gegrond en deels ongegrond te verklaren.

d. **Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.**
Albert Heijn betwijfelt of de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is onderzocht. Voor beide plannen geldt dat de onderbouwing van de uitvoerbaarheid uiterst summier is. Daar komt bij dat de toelichting van deelplan Oost vermeldt, dat op dit moment

geen duidelijk inzicht kan worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Dat verdraagt zich niet met artikel 9 Bro.
Reactie van het college van B en W:
Aan de paragraaf uitvoerbaarheid van beide bestemmingsplannen is in de aangepaste bestemmingsplannen meer aandacht besteed aan de financiële, de juridische en de ruimtelijke uitvoerbaarheid.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

e. **Wegbestemmen deel huidige vestiging Albert Heijn.**
Blijkens de plankaart van deelplan Oost is de huidige vestiging van Albert Heijn voor het grootste deel de bestemming Centrumdoeleinden gegeven en voor een kleine strook de bestemming Verkeersdoeleinden. Dat betekent dat er sprake is van een gedeeltelijke wegbestemming.
Reactie van het college van B en W:
In het deelplan Oost is rekening gehouden met een minimale afstand van 10 meter tussen de nieuw op te richten bebouwing binnen de bestemming Centrumdoeleinden en de bestaande woningen aan het Ploegveld. Deze afstand is noodzakelijk in verband met de ontsluiting van het Marktveld en de schaduwwerking. Het huidige gebruik van de grond kan op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

f. **"Containerbestemming" Centrumdoeleinden.**
De keuze voor één containerbestemming Centrumdoeleinden geeft geen enkel inzicht in de door de gemeente voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. De voorschriften van het bestemmingsplan zijn intern niet consistent (regeling voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen). Het ondergronds bouwen mist elke vorm van normering.
Reactie van het college van B en W:
Van een "containerbestemming" Centrumdoeleinden is geen sprake. Het centrum kenmerkt zich door een menging van functies. De bestemming Centrumdoeleinden geeft maximale flexibiliteit, met dien verstand, dat voor regulering van het toegestane gebruik in het ontwerp bestemmingsplan een matrix "gebruik" is opgenomen. Het gaat om typische centrumfuncties.
De voorschriften met betrekking tot de bestemming Centrumdoeleinden zijn in die zin gewijzigd, dat de matrix "gebruik" is opgenomen in artikel 7, resp. artikel 8, onder toevoeging van het voorschrift, dat het verboden is de in de matrix genoemde gronden te gebruiken in strijd met de in de matrix genoemde doeleinden. Voor wat betreft de situering en normstelling van het parkeren verwijst het college van B en W naar de eerder gegeven reactie op dit onderwerp, onder punt c (Relatie met de Parkeernota).

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

g. **Flexibiliteitsbepalingen.**
Het bestemmingsplan bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van de bevoegdheid tot vrijstellingverlening en het stellen van nadere eisen. Op grond van artikel 15 WRO mogen dergelijke flexibiliteitsbepalingen slechts nuanceringen van ondergeschikte aard op de planvoorschriften aanbrengen. Bovendien dienen zij objectief begrensd te zijn. De flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan voldoen aan geen van beide criteria. Bovendien ontbreekt een "tovervrijstelling".
Reactie van het college van B en W:
De flexibiliteitsbepalingen in de bestemmingsplannen zijn aangevuld met nadere criteria en een objectieve begrenzing .In het concept-raadsbesluit tot vaststelling zijn deze objectieve criteria en begrenzing vastgelegd, vanaf nummer 14 (ambtshalve wijzigingen).

De "toevervrijstelling" c.q. de algemene gebruiksbepaling omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing is opgenomen in artikel 5, lid 2.

Het college van B en W adviseert dit onderdeel van de zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

h. **Gedeeltelijke intrekking van de zienswijze van 12 juli 2006 en nadere toelichting standpunt Ahold.**

Albert Heijn heeft besloten een onderdeel van de zienswijze van 12 juli 2006 in te trekken en aandacht te vragen de volgende zaken:

* Albert Heijn heeft, naar aanleiding van uitbreidingsruimte in de Nota detailhandel, twijfels over de stijging van de koopkrachtbinding.
* Het niet opnemen van een differentiatie tussen dagelijkse en niet-dagelijkse goederen in het bestemmingsplan kan duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon tot gevolg hebben.
* In de Parkeernota wordt wél onderscheid gemaakt tussen aanbod in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen. Het bestemmingsplan laat de mogelijkheid open dat een ruimte voor niet-dagelijkse goederen later plaats maakt voor ruimte met dagelijkse goederen. Dit genereert niet alleen een onevenredig hoge parkeerdruk omdat hier in de norm geen rekening is gehouden doch kan ook leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon,
* De gehanteerde parkeernorm is, gestoeld op ervaringen elders, als zeer krap aan te merken en zal in de praktijk zeker leiden tot parkeerproblematiek.
* Albert Heijn pleit voor een oppervlaktebeperking voor de vestiging van de tweede supermarkt in het centrum.

Reactie van het college van B en W:
Het college van B en W verwijst voor de reactie op de nadere toelichting naar de reactie op de onderdelen b (Nota detailhandel) en c (Relatie met de parkeernota).

Advies
Wij adviseren u te besluiten conform het concept-besluit dat als bijlage bij het Voorstel tot vaststelling van de bestemmingsplannen Vught centrum, deelplan West en deelplan Oost is gevoegd.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 7 november 2006.

Mij bekend,
De secretaris,

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