Vught

RUIMTE

BESTEMMINGSPLAN KLEINE ZEEHELDENBUURT

Afdeling	VROM
Behandeld door	dhr. P. van der Elst en dhr. M. Brouwers
Datum	27 maart 2008
Status	vastgesteld door de Raad

bureau van ekert bv
stedenbouwkundigen

toelichting
en
voorschriften

bijlage:
plankaart

status:
vastgesteld
door de Raad

Bakel,
27 maart 2008

Inhoud

Inleiding
Aanleiding en doel van een nieuw bestemmingsplan 1
Ligging en begrenzing van het plangebied. 2
Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt. 3
Juridische planvorm. 4

Beleidskader Rijk
Inleiding 5
Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling. 5
Nota Belvedere 6
Vogel- en habitatrichtlijn. 7

Beleidskader provincie en regio
Streekplan Noord-Brabant 2002. 8
Streekplanuitwerking Waalboss 8

Beleidskader gemeente
Gemeentelijk structuurplan. 11
Woningbouwprogramma en contingentering. 11
Welstand en beeldkwaliteit 17

Huidige situatie.
De voorgeschiedenis 18
Het verleden 20
De bestaande situatie 22

Nieuwe situatie
De varianten 24
Het stedenbouwkundige plan 25
Het woningbouwprogramma 28
Ontsluiting en parkeren 29
Groenstructuur 31

Beeldkwaliteit
De beoogde beeldkwaliteit 32

Sectorale aspecten

Waterplan 37
Watertoets 37
Overleg Waterschap de Dommel 39
Geluid 40
Archeologie 40
Bodem 41
Lucht 41
Externe veiligheid 42
Milieuzonering en bedrijven 47
Milieubescherming, veiligheid en overige zones 48
Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen 48

Toekomstige situatie

Dynamiek en flexibiliteit voor wonen. 49
Regels voor het aantal, het gebruik
en de kwaliteit van hoofd- en bijbouwen. 50

Toelichting op het gemeentelijk beleid

Toetsingskader 52
Wonen. 52
Wonen en mantelzorg. 53
Detailhandel 54
Groenvoorzieningen 54
Verkeersdoeleinden 54
Stedenbouwkundig beeld 55
Nadere eisen ter verbetering 55
Tot slot 55

Haalbaarheid.

De financiële haalbaarheid. 56
Maatschappelijke haalbaarheid. 56

Procedure.

De te volgen procedure. 57
Het vooroverleg met diensten van
Rijk en provincie. 58
uitkomsten vooroverleg. 58
Inspraak. 64
Vaststelling 68

1

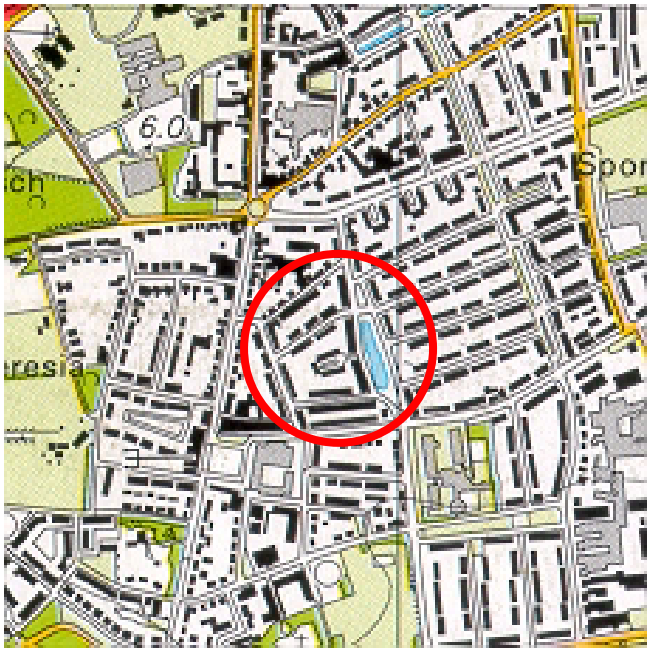
Straatnamen Kleine Zeeheldenbuurt

Esscheweg
Jan van Galenstraat
Jan van Speijkstraat
Johan Evertsenstraat
Kortenaerplein
Michiel de Ruyterweg
Moleneindplein
Molenstraat
W. de Withstraat
W. J. van Ghentstraat

1 straatnamenkaart

Molenstraat e.o.

Inleiding



1

Aanleiding en doel van een nieuw bestemmingsplan.
Plannen voor de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt te Vught zijn al enige tijd gaande. Aanleiding is dat de buurt niet voldoet aan de kwaliteitseisen die tegenwoordig gesteld worden aan woningen en de openbare ruimte.

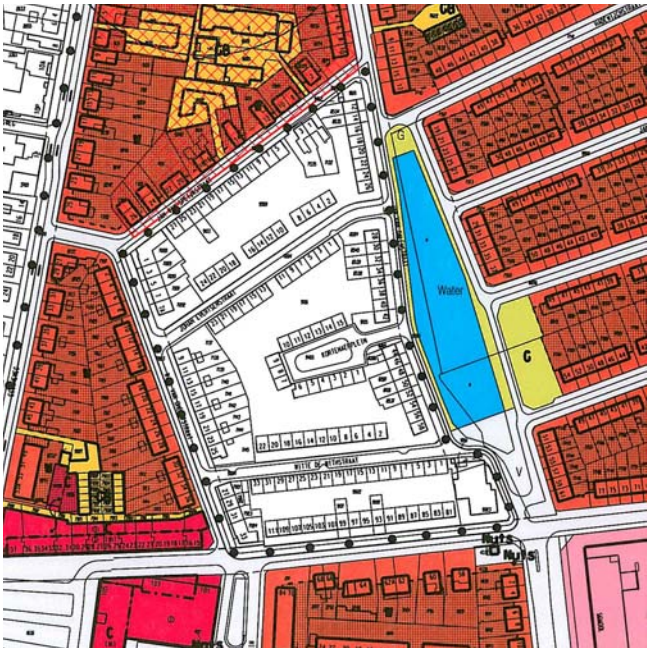
De woningen dateren uit de jaren ‘50 en voldoen niet meer aan de huidige wensen en wooncomfort. De woningen zijn klein en toe aan een grootschalige renovatie. De straten zijn smal en hebben geen uitstraling. Er is weinig ruimte voor groen. De afweging die gemaakt diende te worden was renovatie of sloop en nieuwbouw. Gekozen is voor het laatste.

De gemeente beoogt met de herstructurering van deze buurt een aantrekkelijke, levendige en goed functionerende buurt te creëren. Verder biedt de herstructurering de mogelijkheid om het woningaanbod af te stemmen op de vraag vanuit de Vughtse markt en te voldoen aan de huidige wensen ten aanzien van wooncomfort

In dat kader is er een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is vertaald in voorliggende bestemmingplan wat de realisatie van deze herstructurering planologisch en juridisch mogelijk maakt.

1 topografische ondergrond

1



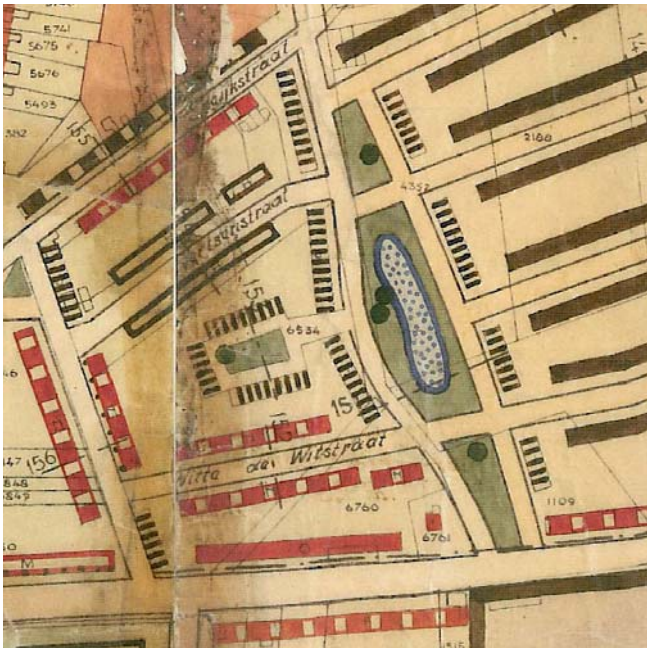
Ligging en begrenzing van het plangebied.

Het herstructureringsgebied Kleine Zeeheldenbuurt is gelegen in de wijk Molenstraat e.o. Deze wijk is vrij centraal gelegen in Vught. Het herstructureringsgebied wordt begrensd door de Michiel de Ruijterstraat, de Jan van Galenstraat, de Molenstraat en de achtertuinen van de woningen aan de W.J. Van Ghentstraat/Esscheweg en wordt opgesplitst in 3 fasen. Fase 1 en 2 liggen tussen de Molenstraat en de Jan van Speijkstraat. Fase 3 grenst aan de Michiel de Ruijterstraat. Fase 3 kan echter pas geherstructureerd worden als het LPG vulpunt aan de Michiel de Ruijterstraat gesaneerd is.

1 **plangrens afgestemd op bp Molenstraat e.o.**

Het plangebied bestaat derhalve uit fase 1 en 2 en wordt begrensd door de Jan van Speijkstraat, de Jan van Galen, de Molenstraat en de achtertuinen van de W.J. Van Ghentstraat. Fase 3 zal in een later stadium in een aparte planologische procedure geregeld worden.

Voor bestemmingsplannen is het hart van de weg de plangrens. Een uitzondering vormt de Jan van Galenstraat, welke in zijn geheel in dit plangebied meegenomen wordt. Hiermee wordt voorkomen dat een reststrook als verkeersdoeleinden bestemd blijft.



1

Oude bestemmingsplannen, die gelden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt

Voor het plangebied gelden tot het moment dat het nieuwe bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt rechtskracht krijgt één bestemmingsplannen, te weten:

- Uitbreidingsplan gemeente Vught, Plan I in Onderdelen, 1953.

Daarnaast is op onderdelen van dit plan afgeweken onder toepassing van artikel 19 WRO-procedures

De directe omgeving is recent geregeld in het bestemmingsplan Molenstraat e.o. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad d.d. 19 mei 2005 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd d.d. 6 december 2005. Naar aanleiding van de gegronde bedenkingen hebben Gedeputeerde Staten aan drie onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Deze onderdelen worden momenteel gerepareerd in de vorm van een zogenaamd reparatieplan ex artikel 30 WRO.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is er in der tijd bewust voor gekozen om onderhavig plangebied buiten dit bestemmingsplan te laten.

1 vigerend bestemmingspan Plan I in onderdelen

1

Juridische planvorming

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd ontwikkelingsbestemmingsplan waarin de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt 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 bouwmogelijkheden in acht is genomen. Op deze manier is duidelijk binnen welke grenzen de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt mogelijk wordt gemaakt.

1 **nieuwe plankaart Kleine Zeeheldenbuurt**

De gemeente geeft hiervoor de kaders aan waarbinnen de herstructurering plaats dient te vinden. De gemeente zal hierbij een duidelijke partij zijn om de gewenste en beoogde kwaliteit te bewaken.

Om verwarring tussen de Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan) en de Woningwet (vergunningsvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen op elkaar afgestemd.

Daar waar het bouwbesluit voldoende regels geeft wordt dit in het bestemmingsplan niet geregeld, zodat altijd overeenkomstig het meest actuele bouwbesluit wordt gebouwd.

Beleidskader Rijk

Inleiding.
Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Deze nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit de Tweede Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijk beleid. In april 2004 is de Nota aangeboden aan de Tweede kamer en in juni 2004 behandeld.

1

Naast de nota Ruimte zijn ook de Nota Belvedère en de Vogel- en Habitatrichtlijn van invloed op het op te nemen beleid in een bestemmingsplan.

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.
In de Nota Ruimte wordt als uitgangspunt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen, waartoe Vught behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor Vught en onderhavig plangebied.

1 Nota 'Ruimte"

1

2

Bij de bundeling van de verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de mogelijkheden die de herstructurering van dit gebied biedt en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei ter plaatse van deze herstructureringslocatie. Voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid wordt ruimte geboden op het daarvoor bestemde bedrijventerrein aan de Industrieweg.

De gemeente Vught zet hierop vanaf het begin in, immers het onderscheiden van deze herstructureringslocatie als apart plangebied is de onderkenning van de eigen identiteit en de behoefte aan een daarop toegesneden beleid. In het kort komt het erop neer een gewaardeerd en aantrekkelijk woonmilieu te ontwikkelen. Daarbij spreekt vooral waardering voor groen en de menging van diverse woonvormen. Bij de herstructurering van dit gebied is reden genoeg daarop in te zoomen bij de stedenbouwkundige uitwerking en bij de gewenste beeldkwaliteit, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan Kleine Zeeheldenbuurt (december 2005), waar de gemeenteraad mee ingestemd heeft.

Nota Belvedere.

In de nota Belvedere is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. Bij meer aandacht voor specifieke milieus is het opmerkelijke dat deze vaak van oudsher aanwezig zijn of te reconstrueren zijn, met als logisch gevolg dat, dat ook steeds meer gebeurt. Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden, dus zo ook voor deze herstructureringslocatie.

Op grotere schaal bezien is het Dommeldal een Belvederegebied. De gemeente Vught en de kern Vught zelf, sluiten daarop aan. Reden genoeg om het voorgestane beleid, voorzover toepasbaar op het niveau van deze herstructurering toe te passen en gestalte te geven in dit bestemmingsplan.

1 **nota Belvedere**

2 **Dommeldal**

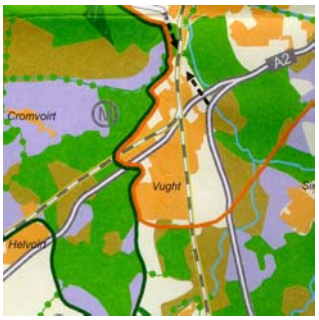
3

Op oude kaarten zijn de tracés van een viertal straten (de Molenstraat, de W.J. van Ghentstraat, de Jan van Speijkstraat en de Jan van Galenstraat) terug te vinden. Verder zijn de karakteristieke landgoederen en buitenplaatsen rondom Vught goed te zien. Deze concentreren zich met name langs de Helvoirtseweg en de Boxtelseweg. De situatie van het plangebied geeft aan dat deze locatie geen ondergrond voor een oude buitenplaats is geweest maar zou wel als landbouwgebied bij een landgoed hebben gehoord.

Vogel- en habitatrichtlijn.
Middels dit regime, voor een groot deel ondertussen vervangen door de Flora- en faunawet, ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van te voren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt. Logischerwijze is een herstructureringsgebied als de Kleine Zeeheldenbuurt niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als herstructureringsgebied, zullen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in het inrichtingsplan.

1

2



3

1 Streekplan Noord-Brabant
2 ruimtelijke hoofdstructuur
3 RNLE (Regionale Natuur- en Landschapseenheid)

Streekplan Noord-Brabant 2002.
Binnen het recente beleid is sprake van vijf leidende principes. Relevant voor dit plan zijn de volgende drie:

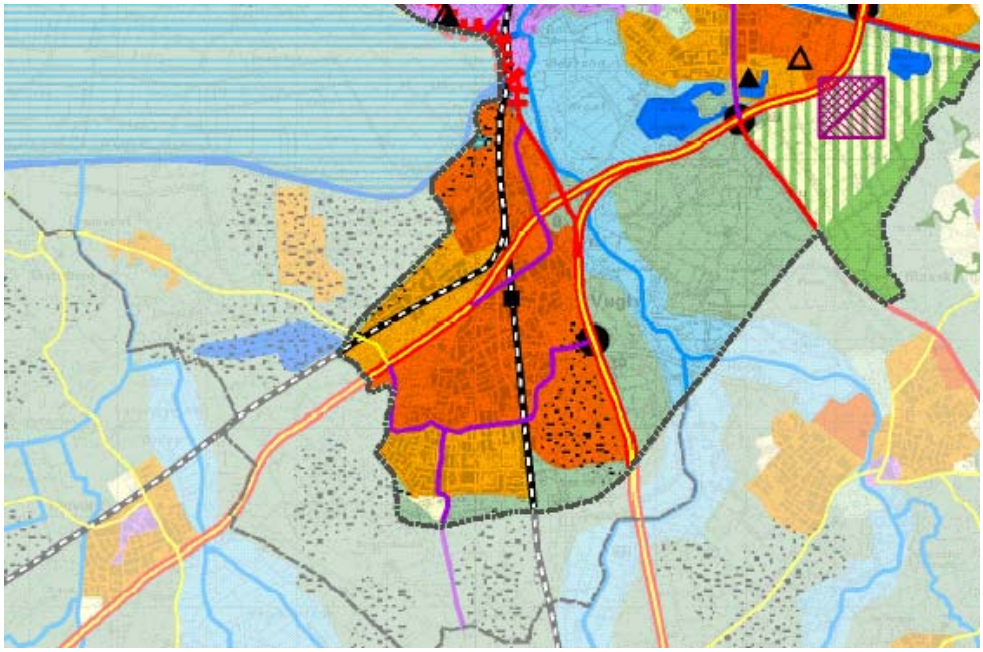
- de zogenaamde lagenbenadering;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie verstedelijking.

Door de lagenbenadering wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de "plek" waar iets gerealiseerd wordt. De van nature aanwezige voordelen, voortkomende uit de bodemgesteldheid (inclusief bereikbaarheid), moeten benut worden, respectievelijk als uitgangspunt gelden. Zuinig ruimtegebruik klinkt straks door in bouwmogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond.

Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in zorg voor gedifferentieerde (woon)wijken/buurten. Deze opgave is relevant voor incidentele herstructurering en inbreiding. Het initiatief tot herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is reeds vermeld in het woningbouwprogramma. In dat kader is deze planherziening noodzakelijk.

Zoals bekend heeft ook de gemeente Vught een zeer waardevol buitengebied (zelfs deels betiteld als RNLE). De aansluiting daarop vanuit de bebouwde kom is relevant, maar voor de herstructurering van dit gebied, behoudens de bereikbaarheid ervan, niet van invloed gelet op de centrale ligging in de kern van Vught

Streekplanuitwerking Waalboss.
De gemeente Vught behoort tot de stedelijke regio Waalboss. De provincie heeft de doelstelling dit gebied te ontwikkelen tot een compleet stedelijk gebied. De streekplanuitwerking 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

Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van de gemeenten worden beoordeeld. 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 de regionale woningbehoefte. De provinciale woningbehoefte, die per 1 januari 2002 is geactualiseerd, bepaalt mede het woningprogramma van Vught. Deze prognose is verder uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Stedelijke Regio.

De Kleine Zeeheldenbuurt is gelegen in bebouwd gebied, dat in het uitwerkingsplan is aangeduid als ‘stedelijk gebied’ met herstructurering en inbreiding als uitgangspunt. Het beleid is nu en in de toekomst gericht op het beheer en verbetering van de bestaande kwaliteiten. De beperkte ruimte voor de verstedelijking wordt ingezet om de potenties en de kwaliteit van het bebouwd gebied van Vught te vergroten. De herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is hier een duidelijk voorbeeld van.

1 plankaart Streekplanuitwerking Waalboss

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan nodig zijn, maar alleen daar waar het vanwege bestaande kwaliteiten mogelijk en verantwoord is.

Deze herstructurering sluit aan bij dit uitwerkingsplan voor de regio.

Gemeentelijk structuurplan.
De gemeente Vught beschikt over een plan uit 1993, niet echt recent dus. Alleen voor de distributie planologische visie is een actualisatie voor handen (1999). Inmiddels krijgt ook de inventarisatie van potentiële nieuwbouwlocaties gestalte. Belangrijkste conclusie op dit moment is, dat een nieuw structuurplan naast de huidige actualisering t.z.t. een welkome ondersteuning voor het oplossen van zich aandienende vraagstukken zal zijn. Het thans aangetroffen beeld is in belangrijke mate de weerslag van het in het voornoemde Structuurplan neergelegde beleid.

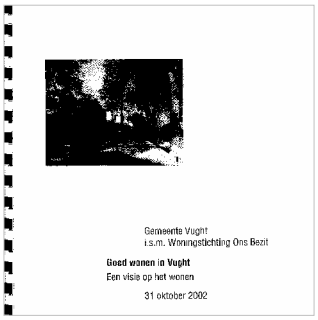
Dit komt erop neer dat er bij de actualisatie van de bestemmingsplannen (GBH) nu nog geen herstructurerings- en inbreidingsplannen worden meegenomen, die op grond van recente inzichten en behoefte aan stads- en dorpsvernieuwing of volkshuisvestingsbeleid actueel kunnen worden. In dat kader is de herstructureringslocatie Kleine Zeeheldenbuurt dan ook niet meegenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Molenstraat e.o. en nu onderwerp van deze planherziening

Woningbouwprogramma en contigentering.

Algemeen.
Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan voor de Kleine Zeeheldenbuurt is het noodzakelijk volkshuisvestelijke uitgangspunten te formuleren. De gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten voor het plangebied zijn mede gebaseerd op de volgende onderzoeken en beleidsnotities:

- Woonvisie 2002: “Goed wonen in Vught”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2002;
- Woonwensen 2003 Gemeente Vught, O&S ‘s-Hertogenbosch november 2003;
- Woningmarktmonitor 2004-2006 regio ’s-Hertogenbosch/Oss, O&S ‘s-Hertogenbosch oktober 2006;
- Meerjarenplan woningbouw 2005-2007 Gemeente Vught Afdeling Ruimte, 30 juni 2005;
- Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf gemeente Vught 2007-2010, maart 2007;

1



2

1 gemeentelijk structuurplan
2 Goed wonen in Vught

- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005.

Het Meerjarenplan woningbouw 2005-2007 Vught vormt tezamen met het door de raad vastgestelde Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf de basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Door de gemeente Vught wordt daarnaast gestreefd naar passendheid van de woningbouwplannen in de provinciale woningbehoefteprognose en de in Waalbossverband gemaakte (regionale) productieafspraken.
Momenteel vindt een actualisatie van dit Meerjarenplan plaats en is vaststelling van het nieuwe programma voor de periode 2007-2010 gepland voor juni 2007.

Woonwensen en Woonvisie Vught.

Om te komen tot een adequaat en op de behoefte toegesneden nieuwbouwprogramma voor Vught, 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 dat is niet genoeg om in de vraag te voorzien. Bij een te groot aanbod zal het aantal vestigingen toenemen

In het Meerjarenplan woningbouw 2005-2007 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).

Afstemming woningbouwaspecten tussen projecten.

De gemeente Vught stuurt centraal op het woningbouwprogramma, mede door de vaststelling van het Meerjarenplan Woningbouw en het Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf. 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. Gezien het feit dat de gemeente Vught voor de komende jaren een behoorlijk deel van de sociale woningbouwopgave op de Kazerneterreinen Noord heeft geprogrammeerd, is in zijn algemeenheid

1

geconstateerd dat de overige inbreidingslocaties geschikt zijn voor een mix van woningtypes en prijsklassen

De relatie tussen het woningprogramma voor het plan Kleine Zeeheldenbuurt en de overige in de periode tot en met 2010 geplande woningbouwprojecten is onder andere gelegen in de wens om op een aantal specifieke inbreidingslokaties meer sociale woningbouw te realiseren. De locatie Kleine Zeeheldenbuurt leent zich hier uitstekend voor.

1 **luchtfoto**
Kleine Zeeheldenbuurt

Plan en programma Kleine Zeeheldenbuurt.

De locatie Kleine Zeeheldenbuurt leent zich gelet op de ligging ten opzichte van de omliggende bebouwing en de verkavelingsmogelijkheden uitermate goed voor een mix van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. In totaal 2/3 van het nieuwbouwprogramma wordt als sociale huur gerealiseerd. Dit betekent dat er tenminste evenveel sociale huurwoningen worden teruggebracht als er worden gesloopt.

In totaal worden in fase 1 van het plangebied 31 sociale huurwoningen en 2 koopwoningen gesloopt. In fase 2 worden 75 sociale huurwoningen en 13 koopwoningen gesloopt. Het nieuwbouwprogramma van fase 1 omvat 78 sociale huurwoningen. In fase 2 worden in totaal 105 woningen gerealiseerd.

Het betreft 20 sociale huurappartementen, 24 grondgebonden sociale huurwoningen, 20 koopappartementen en 41 grondgebonden koopwoningen. De koopwoningen worden gerealiseerd in de prijsklasse tot € 300.000,= (prijspeil 2006) en worden bij voorrang verkocht aan zittende huurders of huurders van de woningstichting. Netto worden er 62 woningen in het totale plangebied toegevoegd.

Ook in het Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf 2007-2010 van de gemeente Vught zijn de geprioriteerde projecten voor de jaren 2006-2009 vastgelegd. Per lokatie is een woningbouwprogramma omschreven dat resulteert in een gesaldeerde resultaatsverplichting voor het totale woningbouwprogramma. Bovenstaand programma is in deze resultaatsverplichting opgenomen.

Deze resultaatsverplichting is tevens beoordeeld op de passendheid binnen de maximaal toegestane toename van de woningvoorraad (provinciale woningbehoefteprognose en in Waalbossverband gemaakte afspraken).

Voor de periode 2005-2010 voorziet de provinciale prognose in een toename van de woningvoorraad met zo'n 375 woningen. Indicatief wordt voor de periode 2005-2015 een toename van ongeveer 750 woningen voorzien.

Geconcludeerd wordt dat het programma voor de locatie Kleine Zeeheldenbuurt zowel kwantitatief als kwalitatief past binnen de provinciale prognose.

Het gedeelte ten noorden van de Jan van Speijkstraat is buiten het plangebied gelaten, want daar is nog geen concreet voorstel voor. Hiervoor wordt een afzonderlijk traject doorlopen op het moment dat er duidelijkheid is omtrent de herinrichting van dit gedeelte van de buurt.

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 plan zal 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.

Welstand en beeldkwaliteit.

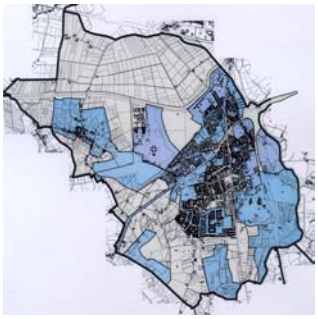
In de welstandsnota is de herstructureringslocatie aangemerkt als welstandsniveau 3, zijnde normaal. Dit houdt in dat welstandstoezicht nodig blijft. De voornaamste toets betreft de afstemming op de verschillende gebiedscriteria, zoals aangegeven op de hulpkaart voor gebiedskwaliteit. Voor de rest van het toezicht is het vooral gericht op het voorkomen van excessen.

De gebiedscriteria voor de Kleine Zeeheldenbuurt zijn:

- landgoederen:
  het plangebied maakte, als agrarisch gebied, onderdeel uit van het voormalige landgoed Ouwerkerk. De welstandsbeoordeling voor dit aspect luidt: herstel cultuurhistorisch eenheid van inrichting en bouwwijze. Dit is echter alleen van toepassing voor het eigenlijke landgoed;
- beeldkwaliteitplan:
  deze kunnen integraal een visie geven op nieuwbouwprojecten, zoals de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt. De ervaring is dat dit kwaliteitsverhogend werkt. Het is dus een effectief middel om vooraf uitgangspunten te formuleren voor de herstructurering. De welstandbeoordeling voor dit aspect luidt: er wordt getoetst aan een beeldkwaliteitplan en dit blijft ook na de planrealisatie beoordelingscriterium.

  Voor het plangebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit komt bij de beschrijving van het stedenbouwkundige plan nader aan de orde (blz. 32).

  De welstandscommissie heeft inmiddels kennis genomen van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan van de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt (Khandekar, september 2004). De welstandscommissie heeft in principe ingestemd met de beoogde stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit.


1

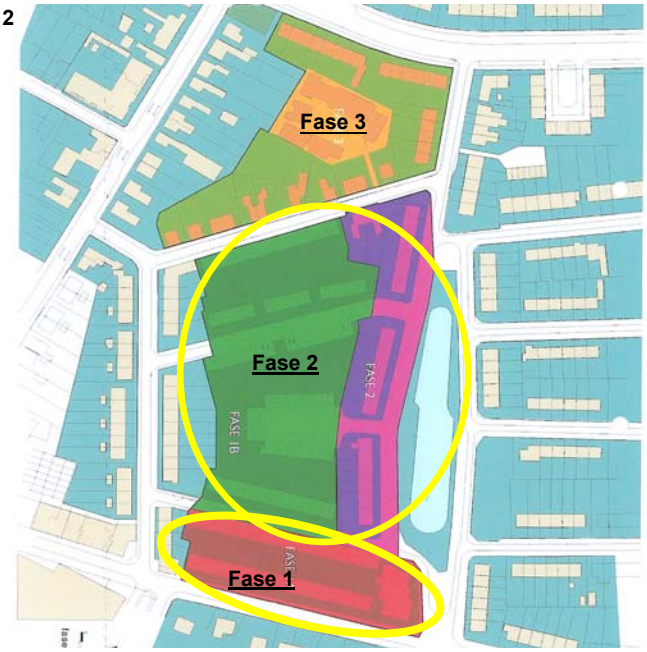
2

1 basiskaart welstandsgebieden

2 uitsnede hulpkaart voor gebiedskwaliteit

1

2



De voorgeschiedenis.
Op de hoek Molenstraat en Jan van Galenstraat stond enkele jaren geleden nog een particuliere woning, welke inmiddels gesloopt is. Voor deze locatie is in de periode 2001-2002 door de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting een bouwplan uitgewerkt voor een appartementencomplex in de sociale huursector. Het bouwplan, waarvoor in 2003 een bouwvergunning is afgegeven, omvat 12 appartementen in drie lagen, waarvan de bovenste laag terugliggend zou worden gerealiseerd.

1 impressie plangebied
2 fasering herstructurering Kleine Zeeheldenbuurt

Bij de ontwikkeling van het bouwplan heeft de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting destijds geen rekening kunnen houden met een mogelijke herstructurering van de gehele Kleine Zeeheldenbuurt.

Nu men besloten heeft om over te gaan tot herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt zijn er nieuwe mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling ontstaan met een optimale bouwplanafstemming van stedenbouw, architectuur, functies en ontsluiting. Dit zal gefaseerd, in drie fasen, worden uitgevoerd.

Fase 1 betreft de entree tot respectievelijk het wijkwinkelcentrum aan het Moleneindplein en het noordelijk deel van de wijk Molenstraat e.o. De bouwplannen zijn concreet. De bewoners die momenteel woonach-

tig zijn in fase 2 krijgen voorrang bij de keuze van een nieuwe woning in fase 1. Voor deze fase is vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en een bouwvergunning verleend.

Voor fase 2 is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. Deze visie wordt in dit bestemmingsplan juridisch planologisch geregeld.

De ontwikkeling van fase 3 betreft de langere termijn. De uitvoering van deze fase was onder andere afhankelijk van de sanering van het LPG-vulpunt op de hoek Esschestraat-Michiel de Ruijterweg. Met de sanering van het LPG-vulpunt is het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van fase 3 gestart.

1

1 cultuurhistorische kaart op topografische ondergrond (bron : J. Wagenaars

Het verleden.

De stedenbouwkundige uitleg van het plangebied valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en grasland zijn geweest. De voornaamste wegen in de directe omgeving van het plangebied waren de Molenstraat en de Esscheweg.

Verder maakte het plangebied onderdeel uit van het landgoed Ouwerkerk van voor 1725. Dit ongeveer 150 ha grote landgoed is bij de aanleg van het spoor naar Boxtel in 1868 in zijn geheel ten gronde gericht.

Van die historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Molenstraat en Esschestraat volgen de het historische wegenpatroon. Op de splitsing, waar deze wegen samen kwamen hebben zich van oudsher steeds functies gevestigd. Dit is uiteindelijk

uitgegroeid tot de concentratie van de huidige voorzieningen aan het Moleneindplein.

Van het historische landgoed Ouwerkerk resteert weinig meer. Het enige wat hier nog van over is zijn de sterk verbouwde restanten van de oude dienstgebouwen (Ouwerkerklaan 2/4). Momenteel wordt deze bebouwing gebruikt als woning en is deze opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Andere oudere bebouwing komt niet in de directe omgeving voor.

De Kleine Zeeheldenbuurt zelf is een voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren ’50. Het betreft complexsgewijze woningbouw, welke gekenmerkt wordt door relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-)vrijstaande woningen

Door de ouderdom van deze woningen is op grond van de bouwkundige staat, de verbeteringskosten nu, de beperkte levensduur na renovatie (afschrijvingstermijn) en de vraag op de woningmarkt met betrekking tot de vraag naar deze typen woningen, gekozen voor vervangende woningbouw.

1

1 bestaande situatie met functies in de directe omgeving

De bestaande situatie.

Binnen het plangebied zijn momenteel een groot aantal blokken met geschakelde woningen gelegen. Het zijn veelal blokken van 6 tot 16 woningen. Deze sociale huurwoningen zijn 2 bouwlagen hoog en afgedekt met een kap.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door soortgelijke woningen met uitzondering van de oudere bebouwing aan de Esschestraat, de Molenstraat en de Jan van Speijkstraat.

1

2

De architectuur van deze bebouwing wordt gekenmerkt door:

- variatie in de gebouwtypologie;
- woningen in korte rijen;
- verspringende rooilijn;
- erkers en overstekken, welke schaduwwerking, articulatie en afwisseling geven;
- kleinschaligheid.

De woningen in de Kleine Zeeheldenbuurt zijn ook kleinschalig maar missen de fijne detaillering zoals hiervoor beschreven. Door de grote repetitie is het geheel eentonig en saai.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een vijver met groen, welk een belangrijk element vormt in deze buurt. Een groot aantal woningen zijn hierop georiënteerd. Verder zijn ten zuidwesten van het plangebied, aan het Moleneindplein, een groot aantal voorzieningen gesitueerd. Dit wijkwinkelcentrum is met name gericht op de dagelijkse behoefte.

In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens een scholengemeenschap, een speeltuin en enkele solitaire voorzieningen gelegen.

De varianten.
Voor de herstructurering van de Kleine Zeehelden-buurt zijn een 3-tal varianten opgesteld, namelijk:

- variant 1: groen vergroten;
- variant 2: groen naar binnen trekken;
- variant 3: groen begrenzen.

De stuurgroep, bestaande uit de vakwethouder van de gemeente en de directie van de woningstichting Ons Bezit heeft haar voorkeur uitgesproken voor variant 2. Deze variant is vervolgens verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, wat als basis dient voor dit bestemmingsplan.

1 variant 1
2 variant 2
3 variant 3

1

3

2

Het stedenbouwkundige plan.

De huidige heldere stedenbouwkundige opzet van de Kleine Zeeheldenbuurt, met straten die op de vijver, aan de Jan van Galenstraat, zijn georiënteerd, wordt in dit plan opgepakt. Er komt, evenwijdig aan de W.J. Van Ghentstraat, een nieuwe dwarsstraat (Jan van Amstelstraat) tussen de Jan van Speijkstraat en de Molenstraat. De Jan van Amstelstraat is alleen voor het langzaamverkeer met de Molenstraat verbonden.

Aan de westkant van de Jan van Amstelstraat komen eengezinswoningen, in 2 bouwlagen met kap, die met hun achtertuinen aan de bestaande tuinen van de woningen aan de W.J. van Ghentstraat grenzen. De oostkant van de straat wordt door twee appartementengebouwen, in 4 bouwlagen, gevormd met daar tussen een rijtje eengezinswoningen in 2 bouwlagen met lessenaarskap.

1 maquette

2 stedenbouwkundig plan

3 aantal bouwlagen

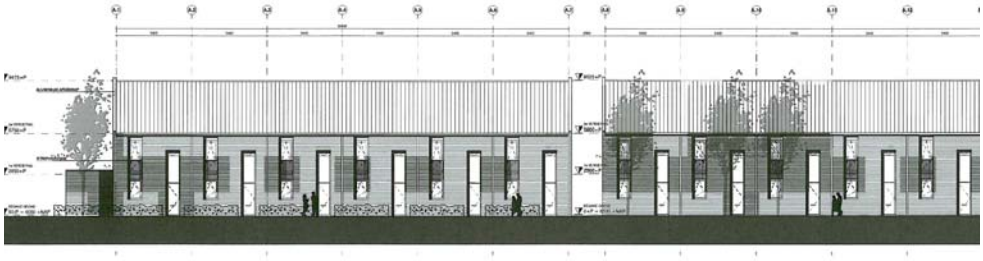
rood = 4 (plat)

oranje = 3 (plat)

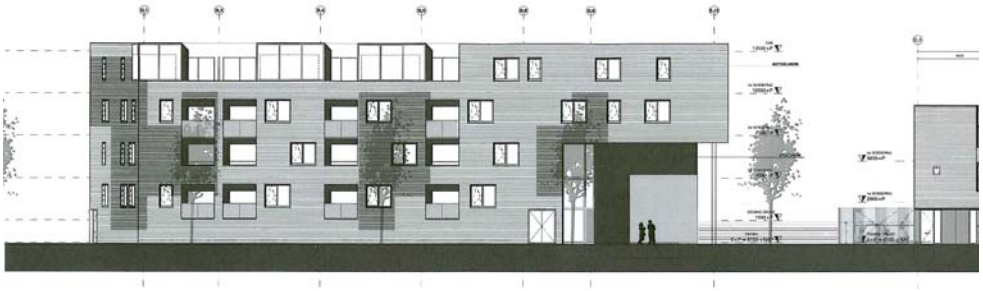
geel = 2 (kap /)

licht geel = 2 (kap /\)

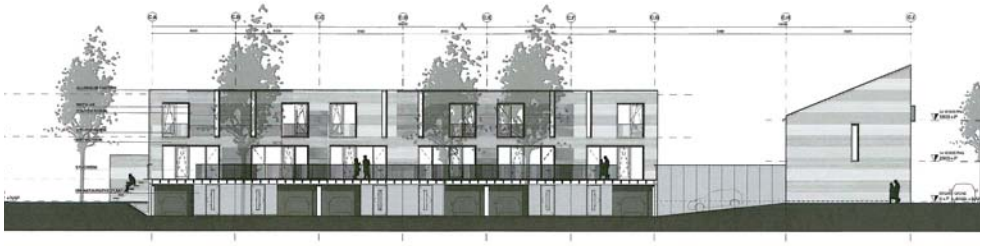
1



2



3



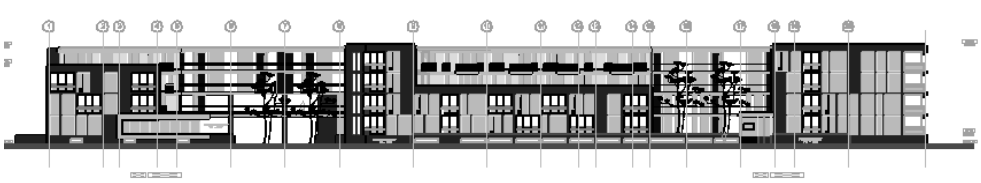
1 woningen westzijde Jan van Amstelstraat

2 appartementen oostzijde Jan van Amstelstraat

3 woningen grenzend aan het dek

Een groot deel van de woningen (type A) krijgen een voortuin en tussen de parkeerplaatsen is ruimte vrij gelaten voor bomen en hagen waardoor deze nieuwe straat een groene uitstraling krijgt. Haaks op de Jan van Amstelstraat komen eengezinswoningen, in 3 bouwlagen met een 4^{e} bouwlaag in de kap, die uitwaaieren naar de vijver. Zodoende ontstaat er een visuele relatie tussen de Jan van Amstelstraat en het vijvergebied. Voetgangers kunnen over een verhoogd dek, waaronder de 1^{e} bouwlaag van de aangrenzende woningen is gelegen en auto's geparkeerd kunnen worden, vanaf de Jan van Amstelstraat naar de vijver lopen.

De Jan van Speijkstraat en de Witte de Withstraat worden in deze stedenbouwkundige opzet hergebruikt. De Jan van Galenstraat wordt aan deze zijde van de vijver opgeheven en de ruimte wordt aan het groengebied toegevoegd.



1

De eengezinswoningen die aan de groene ruimte grenzen krijgen allemaal een bijzondere kopgevel met uitstraling naar het groen.

Aan de Molenstraat worden appartementen in een seniorencomplex in vier bouwlagen gesitueerd, waarbij de vierde laag terug ligt. Een onderdoorgang geeft vanuit de Molenstraat uitzicht op de Jan van Amstelstraat, de hoofdas door de Kleine Zeeheldenbuurt.

Door een geleding in twee verschillende vormen in afmeting en positionering ontstaan een aantal herkenbare onderdelen met een eigen identiteit. Dit geeft het gebouw karakter.

Het appartementencomplex staat op een plint/bordes van een halve verdieping waarin de parkeergarage en bergingen zijn verwerkt.

De voordelen van dit stedenbouwkundige plan ten opzichte van de andere varianten zijn:

- door onder het, openbaar toegankelijk, dek te parkeren wordt de ruimte in dit gebied goed benut en zijn er minder auto's in het zicht;
- door de uitwaaierende opzet van de eengezinswoningen ontstaat er ook zicht op het groen vanaf de Jan van Amstelstraat en hebben meer woningen contact met het groen;
- door het opheffen van de Jan van Galenstraat ontstaat een sterke relatie tussen het wonen en het groen;
- de profielen van de wegen zijn breder geworden zodat er ruimte is voor bomen en voortuinen;
- het hergebruik van bestaande straten maakt het plan makkelijk faseerbaar en is kostenbesparend.

1 bouwplan appartementen seniorencomplex Molenstraat

1

1 woningbouwprogramma

rood = 24 eengezinswoning

oranje = 40 appartementen

geel = 41 eengezinswoningen

Het woningbouwprogramma.

Bij de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt wordt totaal in 105 woningen voorzien.

Het betreft 24 eengezinswoningen aan de westzijde van de Jan van Amstelstraat. Aan de oostzijde van deze straat zijn 41 eengezinswoningen en 40 appartementen voorzien. Het aantal appartementen in het seniorencomplex aan de Molenstaat bedraagt 78 stuks. Tevens worden in dit complex 2 algemene ruimtes gerealiseerd.

Ontsluiting en parkeren.

Bij de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is aansluiting gezocht bij de aanwezige infrastructuur. De Jan van Speijkstraat, Jan van Galenstraat, Witte de Withstaat en W.J. Van Ghentstraat blijven gehandhaafd. Deze sluiten direct aan op de Molenstraat en Esschestaat. Deze twee wegen zijn belangrijke ontsluitingswegen in het totale gemeentelijke wegennet.

Binnen het plangebied wordt een nieuwe dwarsstraat (Jan van Amstelstraat) tussen de Jan van Speijkstraat en de Witte de Withstraat gerealiseerd, die de aangrenzende woningen ontsluit. Vanuit deze nieuwe straat worden ook de binnenterreinen met dek middels een hellingbaan ontsloten.

1 parkeren

geel = in straatprofiel

paars = onder dek

rood = geïntegreerd in bebouwing

Bij de parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van de gemeentelijke normstelling, zoals die is opgenomen in de parkeernota van de gemeente Vught. Bij eengezinswoningen en appartementen is die norm gesteld op 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de appartementen in het seniorencomplex aan de Molenstraat bedraagt de parkeernorm 1,0 parkeerplaats per appartement.

In totaal zijn binnen het plangebied de volgende aantallen parkeerplaatsen nodig:

- 78 x 1,00 = 78 parkeerplaatsen
  (appartementen in het seniorencomplex);
- 24 x 1,40 = 34 parkeerplaatsen
  (woningen aan westzijde Jan van Amstelstraat);
- 41 x 1,40 = 57 parkeerplaatsen
  (woningen aan oostzijde Jan van Amstelstraat);
- 40 x 1,40 = 56 parkeerplaatsen
  (appartementen aan oostzijde Jan van Amstelstraat).

Het totaal noodzakelijke aantal bedraagt hiermee 225 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied worden in totaal 239 parkeerplaatsen gerealiseerd. 75 parkeerplaatsen worden onder de appartementen van het seniorencomplex gerealiseerd. Op de beide binnenterrein,verdiept onder het dek, worden in het totaal 70 parkeerplaatsen aangelegd. Het betreft 48 openbare parkeerplaatsen en 22 parkeerplaatsen geïntegreerd onder de woning Binnen de dwarsprofielen van de Jan van Amstelstraat (63 pp's), de Jan van Speijkstraat (10 pp's, waarvan 1 geïntegreerd in de bebouwing) en de Witte de Whitestraat (7 pp's, waarvan 1 geïntegreerd in de woning) wordt in totaal 80 nieuwe parkeerplaatsen gesitueerd.

Bij de herinrichting van de Molenstraat zullen ter hoogte van de Jan van Galenstraat nog 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien.

1

2

3

Groenstructuur.
De bestaande groenstructuur in de Kleine Zeeheldenbuurt en zijn directe omgeving is beperkt tot de vijver aan de Jan van Galenstraat. Bij de herstructurering van dit gebied is meer rekening gehouden met het aspect groen.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet voor dit gebied is gericht op het naar binnen trekken van het groen in de buurt. Dit is gebeurt door haaks op de Jan van Amstelstraat eengezinswoningen, aan een binnenterrein te situeren die uitwaaieren naar de Vijver. Er ontstaat hierdoor een relatie tussen de Jan van Amstelstraat en het vijvergebied. Deze binnenterreinen krijgen een ruimte voor groen, wat een natuurlijke uitstraling heeft.

In het straatprofiel van de Jan van Amstelstraat is ruimte gereserveerd voor bomen en hagen, waardoor deze een groene uitstraling krijgt. Aan één zijde wordt de straat begeleidt door een bomenrij ter aankleding van het parkeren. Ter hoogte van de entrees tot beide dekken wordt dit geaccentueerd door extra bomen aan de overzijde. De hagen worden ten behoeve van de uniformiteit bij voorkeur op de perceelsgrens tussen openbaar en privé gesitueerd.

1 vijver
Jan van Galenstraat
2 houten dek met
bomenraster
3 sfeerbeeld dwarsstraat

1

2

3

4

1 referentie beeldkwaliteit
2 idem
3 idem
4 idem

De beoogde beeldkwaliteit.
Voor de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is in aanvulling op het stedenbouwkundige plan door Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur bv het beeldkwaliteitplan Kleine Zeeheldenbuurt, Vught (december 2005) opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en beschrijft in algemene termen de huidige en de gewenste sfeer van de nieuwe bebouwing. Daarnaast worden voorstellen gedaan voor het kleur- en materiaalgebruik en zijn de richtlijnen met betrekking tot erfscheidingen bepaald. Tevens wordt het gewenste beeld van de openbare ruimte geschetst.

Beeldkwaliteit architectuur.
In plaats van één stijl aan nieuwe bebouwing toe te kennen, wordt gestreefd om de bebouwing zodanig te ontwerpen dat er een sfeer opgeroepen wordt van kleinschaligheid en dorpse vriendelijkheid. De huidige eentonigheid en saaiheid dient absoluut vermeden te worden. De gebouwen moeten een eigentijdse uitstraling krijgen. Hiervoor moet met de volgende punten rekening worden gehouden:

- variatie.
  De nieuwe woningen dienen in korte rijen geplaatst te worden. Lange, doorlopende straten worden vermeden. Een uitzondering is de Jan van Amstel-

straat waar aan iedere kant van de straat drie bouwblokken staan. Om de lengte te doorbreken zullen de voorgevellijnen van de drie bouwblokken verspringen. Gevels van rijtjes van meer dan 7 woningen dienen ook één keer te verspringen. Hiermee wordt bereikt dat de straat minder strak en het past beter in de beoogde dorpse sfeer.

- daken en dakopbouwen.
  Schuine daken voor de eengezinswoningen hebben de voorkeur. De kappen moeten voornamelijk in de langs richting worden geplaatst zodat het straatbeeld rustig blijft. Op bijzondere punten (hoek of ingang) kan de kap ook dwars worden gezet zodat te lange doorgaande lijnen onderbroken worden en de kap beëindigd wordt.
- aandacht voor hoekoplossingen.
  De beëindiging van de rijen moet zorgvuldig gebeuren en de kopgevels moeten ook een uitstraling naar de straten toe hebben door bijzondere ramen te maken of zelfs de ingang van de kopwoning hier te situeren.
  Er is in het stedenbouwkundig ontwerp voor gekozen om de rijen dwars op de vijver te plaatsen. De kopen van deze rijen aan de vijver dienen verlevendigd te worden door grote uitbouwen aan deze zijde van de vijver. Ook de zijkanten van de tuinen van deze kopwoningen dienen hierbij betrokken te worden. Het mooiste zou zijn wanneer de erfscheiding en de kopgevel met de uitbouw als één geheel wordt ontworpen.
- verticale geleding.
  Baksteen gevels gaan veelal gepaard met verticale raamopeningen en verticale gevelindeling, dit levert een dorps en vriendelijk karakter op. Lange horizontale gevelopeningen geven een strakker en zakelijker gevelbeeld en moeten vermeden worden.
- appartementen.
  Binnen het plangebied zijn drie appartementengebouwen opgenomen. Uiteraard moeten ook deze gebouwen, ondanks de grotere massa, een dorps karakter uitstralen. De appartementen moeten aan de volgende beeldkwaliteiteisen voldoen:
  - bij voorkeur een afwijkende materialisering van de bovenste laag;

1

2

3

1 hoekoplossing met uitbouw
2 verticale geleding
3 terug liggende bovenste laag

1

2

3

1 voorbeeld luifel

2 referentie donker licht

3 randen versus binnenkant

donker versus lucht

- een duidelijke dakbeëindiging in de vorm van een kap of luifel;
- ter plaatse van de balkons de gevel iets terug te leggen, zodat het balkon gedeeltelijk binnen de gevellijn valt in verband met schaduwwerking;
- de balkons mogen hooguit twee aan twee worden gekoppeld, waarbij de balkonreling transparant en licht moet zijn zodat de gevel zichtbaar blijft;
- de poort in het seniorencomplex aan de Molenstraat moet ruim zijn, met een minimale breedte van ca. 6,5 m en een minimale hoogte van 4,0 m.

Kleur en materiaalgebruik.

Er is besloten om alle gevels in een steenachtig en/of gebakken materiaal op te trekken (baksteen). Om de gebouwen een eigentijdse uitstraling te geven kan het steenachtige materiaal gecombineerd worden met andere bijzondere materialen, zoals metaal of hout. Voorwaarde hierbij is dat het toepassen hiervan wordt beperkt tot accenten in de gevel.

Een gedeelte van de nieuwe bebouwing komt aan bestaande en oudere straten te liggen. Tevens worden ook twee geheel nieuwe en eigentijdse openbare ruimtes gemaakt, namelijk de dekken. Deze twee sferen moeten dan ook tot uitdrukking komen in het kleur- en materiaal gebruik van de gebouwen.

Aan de randen van het plangebied, waar de nieuwe bebouwing aan bestaande bebouwing ligt en tegenover bestaande bebouwing komt te liggen, zal donker van kleur zijn, in aansluiting op de huidige bebouwing in de directe omgeving. Aan de binnenkant van het plangebied waarde bebouwing grenst aan het dek zal deze een lichte kleur of een combinatie van lichte en donkere kleuren krijgen. Eventueel kunnen de terugliggende geveldelen van het seniorencomplex aan de Molenstraat ook een lichte kleur krijgen. De lichte gevels dienen een eigen sfeer rond de dekken te creëren.

1

2

3

4

Detaillering en schaduwwerking.
In een gevel waar het materiaal tot één basis is teruggebracht, kan variatie alleen worden verkregen door het toepassen van verfijnde en subtiele details. Spelen met schaduwlijnen, dieptewerking en baksteenpatronen levert een verrassend beeld van dichtbij op en houdt het overall beeld rustig en eenvoudig.

Erfafscheidingen.
In het plan is in de openbare ruimte meer plek gereserveerd voor bomen en hagen langs de straat. Voortuinen dragen ook bij aan het groene beeld van de straat. De overgang openbaar privé langs de voortuinen zal door middel van hagen worden vormgegeven. Hierbij ontstaat er een groen beeld in de staten. Om dit te benadrukken zullen alle hagen binnen het gebied uit dezelfde soort bestaan, zodat de samenhang tussen de diverse woningen hierdoor wordt vergroot.

Op een aantal plaatsen grenzen de zijtuinen aan de straat. Om te voorkomen dat op deze plaatsen bewoners zelf schuttingen neerzetten, moet hier een hogere (deels gemetselde) erfafscheiding komen. Een dergelijke erfafscheiding is bij voorkeur onderdeel van het ontwerp van de woning, niet hoger dan 1,8 m en niet helemaal gesloten.

1 schaduwwerking door balkons
2 erfafscheidingen
3 haag
4 open metselwerk

1
2
3

Openbare ruimte.

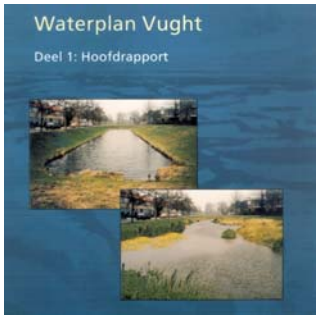
Van belang is dat de herstructurering als geheel ervaarbaar blijft. De inrichting van de openbare ruimte kan hierin bijdragen en voor samenhang zorgen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn de straten recentelijk heringericht. Bij handhaving van de inricht van de W.J. van Gentstraat zal voor de structuur ook de openbare ruimte ook de overige straten met deze materialen moeten worden ingericht. Indien er gekozen wordt om bij de uitvoering van het plan de gehele buurt te herinrichten zal dit uit een ander materiaal kunnen bestaan. Hierbij dient wel voldaan te worden aan de eenheid.

In afwijking van de inrichting van de straten kunnen de twee dekken een geheel eigen uitstraling krijgen. Het dek krijgt een natuurlijke uitstraling. Hierbij zal door middel van breedte, richting of kleur de dekken een onderverdeling krijgen zodat deze meer verfijnd wordt. De middenzones in het dek waar de bomen doorheen komen zullen bijzondere elementen in het dek vormen.

1 **houten dek**
2 **groen talud**
3 **overgang hout groen**

De parkzone (vijver e.o.) wordt aangepast op de nieuwe situatie. Aan de oostzijde van de vijver blijft alles op niveau. Aan de westzijde zal door middel van een glooiend groen talud het hoogteverschil tussen het dek en het water worden ingericht. Een pad dat ook in hoogte varieert slingert hier doorheen. Vanaf dit pad is ook het dek te bereiken door middel van hellingbanen.

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



1

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon regenwater met infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd voor zover ze reeds in het verleden niet al grotendeels gerealiseerd zijn.

Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. In Molenstraat e.o. wordt momenteel nog geen schoon regenwater in de bodem geïnfiltreerd. Hier wordt echter wel onderzoek naar gedaan.

Watertoets
De gemeente Vught wordt aan de oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de rivier de Dommel en de beken de Broekleij en de Zandleij. De noordgrens wordt gevormd door het natuurreservaat De Moerputten waarvan aan de zuidkant het Drongelenskanaal is gelegen. De zuidgrens wordt gevormd door de Broekleij en de Esschestroom en het landelijk gebied van Esch (gem. Haaren). De gemeente Vught is gelegen in een aantal regionale stroomgebieden die onder het beheer van Waterschap de Dommel vallen. Het betreffen:

1. het stroomgebied van de Zandleij;
2. het stroomgebied van de Broekleij;
3. het stroomgebied van de Essche Stroom;
4. het stroomgebied van de Dommel.

1 waterplan Vught

De Kleine Zeeheldenbuurt ligt in het deelstroomgebied “Beneden Dommel en Zandleij”, dat wordt beheerd door Waterschap De Dommel.

Alle bovengenoemde waterlopen wateren uiteindelijk af op de Maas. Dit bovenregionaal watersysteem heeft een grote invloed op het afvoerregime van voornamelijk de Dommel tijdens hoogwaterperioden en met name bij hoge waterstanden op de Maas. De Dommel en de Aa komen bij ’s-Hertogenbosch samen en vormen dan de Dieze. De Dieze watert bij de sluis Crevecoeur onder normale omstandigheden onder vrij verval af op de Maas.

Binnen de gemeenten zijn een aantal relatief geïsoleerde wateren aanwezig zoals de IJzeren man, de Lunetten op de Vughtse Heide en bij de Bergenshuizensestraat. Deze wateren hebben naast een beperkte retentiefunctie een overwegend recreatieve, dan wel natuurlijke of cultuurhistorische functie. Binnen het stedelijk gebied van Vught is ook nog een aantal sloten en waterpartijen aanwezig. Deze staan met elkaar in verbinding en hebben overwegend een functie ter opvang en afvoer van afstromend hemelwater. Een groot aantal lozingspunten van het hemelwaterafvoerstelsel bevinden zich op deze stedelijke wateren. Met name de waterpartijen ten zuiden van de spoorlijn Tilburg-Den Bosch hebben een waterbergende functie. De spoorsloten langs het spoor Den Bosch-Eindhoven hebben een afvoerende en bergende functie. Het systeem van sloten en waterpartijen loost uiteindelijk op de Essche Stroom, de Dommel en het Drongelens Kanaal.

Het rioolsysteem van de gemeente Vught bestaat overwegend uit gescheiden stelsels, waarbij het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater gescheiden van het hemelwater wordt afgevoerd naar de zuivering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater via een separaat stelsel. Er vindt dus een scheiding aan de bron plaats waardoor vermenging wordt voorkomen.

Enkele gebieden binnen de kernen Vught en Cromvoirt zijn verbeterd gescheiden gerioleerd. In dit stelsel wordt het eerste vervuilde deel van het ingezamelde hemelwater afgevoerd via het vuilwaterstelsel naar de zuivering. In één gebied in Cromvoirt wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem.

1

Waterschap De Dommel

Het hemelwaterstelsel in de gebieden “De Baarzen” en een deel van de “Vughtse Hoeven” en Vijverhof I is uitgevoerd als een zogenaamd “open”drainageriool. In perioden met een hoge grondwaterstand draineert en transporteert het riool grondwater en ingezameld regenwater uit het gebied. In tijden met een lage grondwaterstand infiltreert het ingezamelde hemelwater in de bodem en vindt transport van het overtollige hemelwater plaats. De kazernes van Defensie hebben een gemengd rioolstelsel.

Overleg Waterschap De Dommel.
Waterschap De Dommel is gevraagd om een wateradvies met betrekking tot het voorgenomen bouwplan. Het waterschap heeft in zijn advies aangegeven dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater gescheiden aangeleverd dient te worden op de riolering. Bij de planuitvoering zal dit in acht worden genomen.

Daarnaast heeft Waterschap De Dommel de voorkeur voor infiltratieriolering uitgesproken. Aanvullend heeft de gemeente een infiltratie-onderzoek uit laten voeren. Op basis van het uitgevoerde infiltratie-onderzoek is geconcludeerd dat er voor de Molenstraat mogelijkheden zijn voor infiltratie van regenwater binnen het plangebied. Het onderzoek beveelt aan om voor het gebied een duurzaam watersysteem te ontwerpen op basis van het huidige stedenbouwkundige ontwerp.

1 Waterschap de Dommel

In het kader van het opstellen van het bestek voor bouw- en woonrijp maken worden in relatie tot kostenberekeningen alternatieven in beeld gebracht. Mede op basis daarvan zal een definitieve afweging gemaakt worden voor het al dan niet infiltreren volgens een bepaalde methode. In overleg met Waterschap De Dommel is uiteindelijk gekozen voor een infiltratieriolering. De overstort van de Molenstraat op de vijver

aan de Jan van Galenstraat is dientengevolge niet meer noodzakelijk.

Geluid.
Door de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd te aanzien van de nieuw te realiseren woningen en appartementen. Deze liggen niet binnen een onderzoekszone van een rail- of verkeerswegen. Voor de Rijkswegen N65 en A2 en de twee spoorlijnen in Vught geldt dat de afstand van deze geluidbronnen groter is dan de breedte van de wettelijke zone.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben conform de Wet geluidhinder, artikel 74 lid 2b, geen zone omdat deze zijn uitgevoerd als 30 km-wegen en behoeve om deze reden niet getoetst te worden aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Archeologie.
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 zijn geen monumenten en/of losse vondsten bekend.

Uit overleg met de provincie is gebleken dat het plangebied een lage indicatieve archeologische waarden heeft. Dit wordt nog eens versterkt doordat de bovenste laag van de bodem (1-1,20 m) reeds geroerd is bij de bouw van de huidige bebouwing. Eventuele aanwezige archeologische waarden zijn hierdoor vernietigd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek heeft daarom geen zin.

Bodem.
Voor planfase 1a is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Uit de rapportage van dit onderzoek (projectburo BV, kenmerk R01.75359.HBE, 8 september 2005) blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK Rond boring 6 is een hoeveelheid puin bijmenging aangetroffen. Hier zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zink, lood en PAK.

In het grondwater is enkel een lichte verontreiniging aangetroffen met cadmium.

Onderdeel van de rapportage is een onderzoek naar het voorkomen van asbesthoudende materialen (conform NEN 577). Hieruit is gebleken dat er geen concentraties aan asbest voorkomen die de grenswaarde van 100 mg/kg droge stof overschrijden.

Op grond van de met het rapport aangeleverde gegevens zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en de milieuhygiëne te verwachten en dient geconcludeerd te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik.

Lucht.
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek naar de luchtkwaliteit door Oranjewoud uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de gevolgen van de voorgenomen woningbouw voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal met name worden beïnvloed door een wijziging van de verkeersbewegingen.

Het luchtonderzoek voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De volgende conclusies kunnen op basis van dit onderzoek gemaakt worden:

- de grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit voor de jaar- en uurgemiddelde concentratie NO_s wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen), 2010 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en

inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet overschreden;

- de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM_{10} wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet overschreden;
- de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM_{10} wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen), 2010 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet vaker dan 35 keer overschreden;
- bij de overige getoetste stoffen vinden ook geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats.

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situaties inclusief fase 1 en fase 2 blijkt dat de geplande ontwikkeling niet zorgen voor een overschrijding van de grenswaarden die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Externe veiligheid.

In het kader het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn de nabijgelegen risicobronnen geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie is het volgende gebleken:

- het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen per spoor. De spoorlijn Eindhoven-s' Hertogenbosch bevindt zich op een afstand van 500 meter. Over dit spoor worden giftige stoffen getransporteerd. Het bijbehorende invloedsgebied bedraagt 1200 meter;
- het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg N65. Deze weg bevindt zich op een afstand van 600 meter van het plangebied. Over deze rijksweg vindt transport van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het invloedsgebied behorende bij deze stoffen bedraagt 360 meter en overlapt het plangebied niet;

- op een afstand van 1600 meter van het plangebied bevindt zich de rijksweg A2. Over deze weg vindt eveneens transport van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het invloedsgebied behorende bij deze stoffen bedraagt maximaal 360 meter. Het plangebied valt niet binnen dit invloedsgebied en is daarom niet verder meegenomen in de afweging;
- in de nabijheid van het plan gebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het plangebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat zich op een afstand van ongeveer 150 meter van het plangebied een LPG-tankstation bevindt. Dit tankstation bevindt zich aan de Esschestraat in Vught. Het LPG-station wordt binnen afzienbare termijn, in ieder geval voor de realisatie van onderhavige woningen, gesaneerd. Hiertoe zijn reeds concrete stappen ondernomen. Dit geeft voldoende aanleiding deze risicobron in het kader van dit bestemmingsplan buiten beschouwing te laten.
  Ook bevindt zich op enige afstand van het plangebied een inrichting, die gedurende de dagen voorafgaande aan oud en nieuw maximaal 1000 kg. consumentenvuurwerk opslaat. Op deze inrichting is het Vuurwerkbesluit (januari 2002) van toepassing. De afstand die conform dit besluit moet worden aangehouden tussen de inrichting en een (geprojecteerd) kwetsbaar object is 8 meter. De afstand tussen deze inrichting tot het plangebied is ruim groter dan bovengenoemde 8 meter.

Het plangebied is gelegen op 500 meter van het spoor en bevindt zich, zoals hiervoor gesteld, binnen het invloedsgebied van het spoor (1200 meter). Om deze reden is invulling gegeven aan de verschillende aspecten van verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risicocontour (PR).

Uit onderzoek (Oranjewoud, 161867, juli 2006, rivisie 03) naar transportrisico's met betrekking tot het spoor in Vught blijkt dat de PR 10^{-6} contour op de onderzochte trajecten kleiner is dan 5 meter. Deze eerder onderzochte trajecten bevinden zich ten opzichte van de Kleine Zeeheldenbuurt meer naar het noorden en zijn niet 1 op 1 ter vertalen naar het voor dit plange-

bied relevante traject. Echter de spoorsituatie is dusdanig vergelijkbaar (aanwezigheid van wissels en spoorwegovergangen) dat aangenomen kan worden de het PR niet significant groter is dan de genoemde 5 meter. Het plaatsgebonden risico vormt voor de beoogde ontwikkelingen in de Kleine Zeeheldenbuurt geen belemmering en de wettelijk vereiste basisbescherming wordt geboden.

Groepsrisico (GR).

Het hiervoor genoemde onderzoek van Oranjewoud richtte zich op het baanvak direct ten noorden van station Vught. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico in de autonome situatie net boven de orientatiewaarde bevindt. Het plangebied van de Kleine Zeeheldenbuurt bevindt zich ten hoogte van het baanvak ten zuiden van het station. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een lagere bevolkingsdichtheid.

Inzake het groepsrisico wordt mede op basis van het eerder genoemde onderzoek in kwalitatief opzicht het volgende gesteld:

- in de autonome situatie bevindt het groepsrisico zich rond de oriëntatiewaarde. Deze stelling is gebaseerd op de resultaten van in het recente verleden uitgevoerde risico-onderzoek;
- de toename van het groepsrisico door de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is nihil. Bij een ongeval op het spoor, waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, zijn de effecten dicht bij het spoort heviger dan op grotere afstand. De risicoberekeningmodellen reageren dan ook scherper op verandering van de personendichtheden dicht bij het spoor dan veranderingen op grotere afstanden.
  Hier komt bij dat de beoogde planontwikkeling relatief beperkt is. Dit wil zeggen dat het plan het realiseren van 62 extra woningen behelst. Dit betekent een toename van ongeveer 149 personen in een omgeving die reeds bebouwd is. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling op een grote afstand (200 meter) van de transportmodaliteit geen zichtbaar invloed op het groepsrisico heeft. Ervaring in soortgelijke situaties bevestigd dit.

Invulling verantwoordingsplicht.

De invulling van de verantwoordingsplicht betreft:

- het bekijken van de mogelijkheden tot het beperken van het groepsrisico;
- het bekijken van de mogelijkheden van de voorbereiding op het bestrijden van en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval;
- het bekijken van de mogelijkheden van zelfredzaamheid.

Binnen de reikwijdte van het plangebied zijn geen mogelijkheden om de omvang van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor te beperken. De afstand tot het spoor is dusdanig dat wijzigingen in, of het geheel niet realiseren van, de beoogde ontwikkeling geen zichtbaar invloed zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld, te weten: is dit rampscenario te bestijden en is het gebied voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren.

Ten aanzien van de bestrijding van het rampscenario kan gesteld worden dat het plangebied op ruime afstand van het spoor gelegen is. Het plangebied zelf biedt geen ruimte om maatregelen af te dwingen die bestrijding van calamiteiten op het spoor ten goede komt. Verder heeft de beoogde herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt, de wegenstructuur in ogenschouw nemend, geen nadelige gevolgen voor de bestrijding van een dergelijke calamiteit.

Wel kan gesteld worden dat dit deel van het spoortraject dichtbij de brandweerkazerne gelegen is, waardoor de aanrijdtijd relatief kort is. Dit in verhouding tot andere spoortrajecten in Vught. Verder kan opgemerkt worden dat in een breder kader de volgende preparatieve maatregelen dienen te worden aangepakt:

- goede voorlichting aan bewoners over de risico's en de gewenste manier van handelen ingeval van een incident;
- bekijken van de mogelijkheden om een snelle alarmering van de bevolking mogelijk te maken.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen ontrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. Een snelle alarmering en voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden zijn hierbij criteria.

De ontwikkeling beoogt de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt. De realisatie van nieuwe woningen betreft een functie welke niet specifiek bedoeld is voor minder mobiele en dus meer kwetsbare personen. Aangenomen kan worden dat de toekomstige bewoners gemiddeld mobiel en zelfredzaam zijn. In en rond het plangebied zijn genoeg mogelijkheden aanwezig om van de bron af te vluchten.

1

Milieuzonering en bedrijven.

Ten westen en zuidwesten van het plangebied is het wijkwinkelcentrum Moleneindplein gelegen. Ten opzichte van de bestaande situatie blijft de afstand tot de winkelvoorziening gelijk. Er zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de woonbebouwing te verwachten. Daarnaast vormen de woningen ook geen belemmering voor een goede bedrijfsvoering.

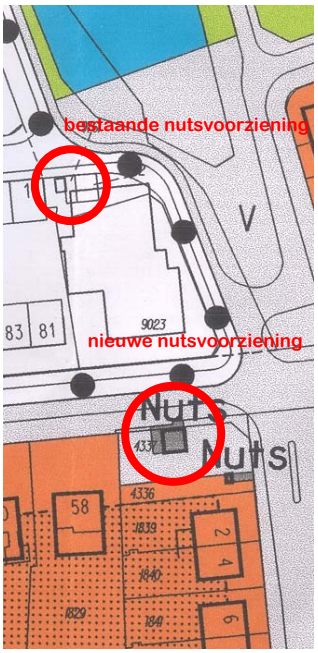
In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering zijn voor de realisering van woningen en appartementen. Het LPG-station is op een afstand van meer dan 100 meter gelegen. De afstand tot de bedrijven aan de Baarzenstraat bedraagt meer dan 250 meter. De afstand tot de stalling van kermisattracties aan de Esscheweg 24 (categorie 2 met een indicatieve grootste afstand van 10-30 m.) bedraagt meer dan 40 meter.

Aan de Jan van Speijkstraat is nog een vuurwerkopslag ten behoeve van consumentenverkoop aanwezig. Deze grenst aan de noordzijde van het plangebied, maar vormt verder geen belemmering voor het bouwplan omdat de zone 8,0 m bedraagt. Daarbij is de loods met de opslag van het vuurwerk op het achterterrein gelegen.

1 bedrijven in de omgeving

1

2



Milieubescherming, veiligheid en overige zones.
Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen.
Zonering vanuit het oogpunt van wettelijke bescherming van leidingen en kabels, veiligheid en benodigde werkbreedte voor onderhoud is rond de nieuwbouwontwikkeling niet aan de orde.

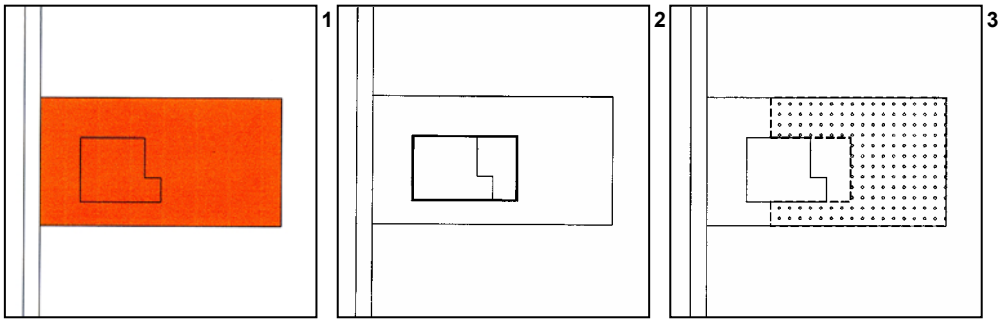
Wel liggen er twee rioolleidingen in de Jan van Galenstraat. Hiermee wordt in het plan rekening gehouden door voldoende afstand aan te houden. In de overige straten liggen kabels en leidingen onder de trottoirs.

Het bestaande gasreduceerstation wordt in zuidelijke richting verplaatst. Deze locatie is buiten het plangebied gelegen. In het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is de nieuwe locatie reeds voor nutsdoeleinden bestemd. Tevens is overeenstemming met het nutsbedrijf bereikt.

1 huidige nutsvoorziening

2 nieuwe locatie nutsvoorziening

Toekomstige situatie



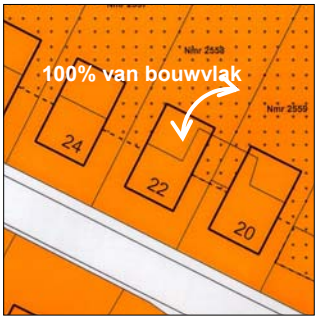
Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.
Het plan bevat ten aanzien van de toekomstige situatie alleen een verruimde bouwmogelijkheid voor individuele bouwwerken, meestal een woning en een reeks van praktische vrijstellingsbevoegdheden.

Aantal, situatie en bereikbaarheid van de meeste gebouwen veranderen na realisatie niet. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van "strekkende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

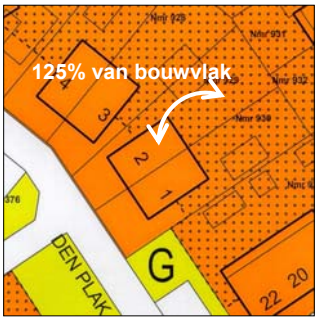
Flexibiliteit in dit bestemmingsplan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijbouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting.

1 **bestemming**
2 **bouwvlak**
3 **bijbouwvlak**

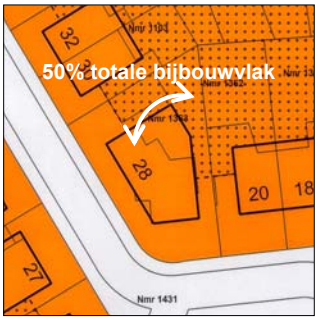
1



2



3



1 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
vrijstaande woning

2 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
geschakelde woning

3 verhouding
bouwvlak-bijbouwvlak
kleine percelen

Regels voor het aantal, het gebruik en de kwaliteit van hoofd- en bijbouwen.

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

Voor de bijbouwregeling is aansluiting gezocht bij de algemene regeling zoals deze opgenomen is bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor bestaand gebied in het kader van de GBH. Voor grotere percelen mag daarom tot een oppervlakte van ten hoogste 100% (vrijstaande woningen) of 125% (geschakelde woningen) van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aan bijbouwen worden gebouwd.

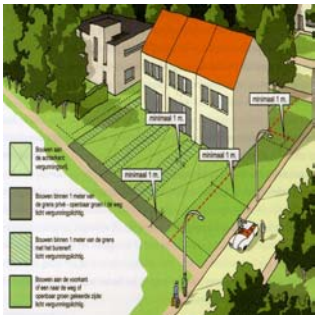
Verder lijkt het de gemeente Vught alleszins redelijk uit te gaan bij kleine percelen van de regel dat nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf bebouwd mag worden. In deze opvatting weet de gemeente zich geruggensteund door de nieuwe Woningwet (vergunningsvrij bouwen).

Kleine percelen kunnen als volgt gedefinieerd worden: “een klein perceel waarop de 50% regeling van toepassing is, is een perceel waarbij de oppervlakte van het bijbouwvlak kleiner is dan 2 keer de oppervlakte van het bouwvlak.

Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.

Voor de duidelijkheid zijn vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten in de desbetreffende brochure in beeld gebracht en afgestemd op overige regels van het bestemmingsplan.

1



2

Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijde het bestemmingsplan richtinggevend.

De insteek van de gemeente Vught is juist om woonbuurten een levendig geheel te laten zijn, waarin de buurten niet alleen veroordeeld zijn tot "slapen". Aan huis gebonden bedrijf c.q. ambachtelijke bedrijvigheid, aan-huis-gebonden beroepen en thuiswerkmogelijkheden worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel limieten gesteld qua omvang. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

1 **brochure gewijzigde Woningwet**

2 **overzicht van vergunningvrij bouwen**

Toetsingskader.
Binnen dit hoofdstuk is het gemeentelijk beleid geformuleerd, dat van toepassing is op de voorschriften, voorheen was dit beter bekend als de “beschrijving in hoofdlijnen”.

Wonen.
1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 35% en ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Aan huisgebonden c.q. ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via vrijstelling en met gelijke maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan.

4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

8. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en de mogelijkheden om ondergronds te bouwen, zodat de woningen een directe toegang hebben tot de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen onder het dek.

Wonen en mantelzorg.
Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een vrijstellingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevende ongeacht de leeftijd.

Ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de antidubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

Om geen discussie te krijgen over woningcontigenten, mag het vrijstaande bijgebouw niet afgesplitst worden van de oorspronkelijke woning.

Detailhandel.
De detailhandelszaken op de beide hoeken aan de W.J. Van Ghentstraat zijn onder de bestemming detailhandel gebracht. Deze zijn solitaire in de woonomgeving gelegen, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden. Alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid tussen detailhandel en wonen is toelaatbaar. Horeca is echter ongewenst, omdat de gemeente een duidelijk horeca beleid voert, waarbij concentratie voorop staat.

Groenvoorzieningen.
De bestemming groenvoorzieningen is van toepassing aan de rand van het plangebied. Dit leidt tot het volgende:

1. groen is voor de gemeente een identiteitsbepalend bestemmingsplan element. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Vught, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgevingkwaliteit gegarandeerd blijven.

Verkeersdoeleinden.
Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte.

1. Binnen de bestemming verkeersdoeleinden is de noodzakelijke ruimte voor de afwikkeling van het verkeer gereserveerd. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

2. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en de mogelijkheden om ondergronds te bouwen, zodat ook gemeenschappelijke (parkeer)voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig beeld.
Kwaliteit staat voorop. Om dit te bereiken is vooraf een beeldkwaliteitplan opgesteld. Zodoende is helder wat onder de gewenste kwaliteit voor dit plangebied wordt verstaan.

Door referentiebeelden aan het beeldkwaliteitplan te voegen, zijn objectieve criteria aan het plan toegevoegd. Er ligt vast wat de burger straks mag verwachten van de nieuwbouw.

De definitieve bouwaanvraag wordt, middels welstand, getoetst aan de vooraf gestelde beeldkwaliteitseisen.

Nadere eisen ter verbetering.
Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden. De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het schuiven met de situering moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

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

De financiële haalbaarheid.
De herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is een initiatief van de woningstichting Ons Bezit. De gemeente stelt hierbij in overleg stedenbouwkundige randvoorwaarden, die door de initiatiefnemer in het plan zijn opgenomen.

De gemeente Vught en de woningstichting Ons Bezit hebben overeenstemming over een te sluiten grondverkoop-/samenwerkingsovereenkomst waarin de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd.

De werkzaamheden, welke voor de verantwoording van de gemeente zijn, zijn kostendekkend in de gemeentelijke exploitatie opgenomen.

Maatschappelijke haalbaarheid.
In het kader van artikel 6a WRO wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zullen in het hoofdstuk “procedure” nader aan de orde komen.

Over de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt is op diverse wijzen reeds gecommuniceerd met de bewoners, omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen.

Procedure

1

De te volgen procedure.
Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld 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 10 oktober 2007 (vergaderronde 10/2007). Het advies, vervaardigd door de PPC en de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 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

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN
10 OKT 2007

Ons kenmerk : nr. 1301382/1337366
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 10 oktober 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt

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

GEMEENTE VUGHT
Werkproces:
ontv.: 19 OKT. 2007
Post in nr.:
afd.: Ruimte
kopie:

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 20 september 2007 behandeld in haar vergadering van 10 oktober 2007.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,

Dhr. R.C. Heesen

PPC81/1301382ppc

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

01. Post in - 20071010

Provincie Noord-Brabant

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

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

GEMEENTE VUGHT
Werkproces:
ontv.: - 1 OKT. 2007
Post in nr.:
afd.: Ruimte kopie:

VERZONDEN

Onderwerp
voorontwerp bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt

Datum
20 september 2007
Ons kenmerk
1301382/1332187
Uw kenmerk
Ruimte/MB/uit/07-05112
Contactpersoon
M. Greidanus
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Telefoon
073-6812371
Fax
073-6123610
Bijlage(n)
-
E-mail
mgreidanus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 21 mei 2007, ontvangen op 24 mei 2007, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een principe-uitspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan "Kleine Zeeheldenbuurt".
De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 10 oktober 2007.

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

Mocht het onderstaande directie-advies 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.
Voorliggend plan betreft de herstructurering van de Kleine Zeeheldenbuurt. Er worden 121 woningen gesloopt en 183 woningen teruggebouwd.

2. Conclusie.
De directie is akkoord met het plan en spreekt haar waardering uit voor deze ontwikkeling. Wij adviseren u het plan verder in procedure te nemen.

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

rovincie Noord-Brabant

Datum
20 september 2007
Ons kenmerk
1301382/1332187

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 basis voor de toepassing van artikel19, lid 2 voor het plangebied.

Nog even wachten

Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-Inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO.
Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.

Niet te gebruiken na...

Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categorieaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

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

Categorie I kent de directie 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.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

drs. ing A.F. Meulepas,
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost.

Verslag vooroverleg ex artikel 10 Bro bestemmingsplan "Kleine Zeeheldenbuurt"

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft het college van B&W het voorontwerp op 21 mei 2007 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. VROM-Inspectie, Regio Zuid;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant;
6. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
7. Nederlandse Spoorwegen Commercie, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling
8. Pro Rail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid;
9. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.
10. Hulpverleningsdienst Brabant Noord.

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

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

"De directie is akkoord met het plan en spreekt haar waardering uit voor deze ontwikkeling. Wij adviseren het plan verder in procedure te nemen.

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

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

2. VROM-inspectie, Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Vanuit de door de dienst te behartigen belangen zijn er verder geen opmerkingen op het plan.

5. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant

Geen reactie ontvangen

6. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, afdeling Regionale Ontwikkeling

Geen opmerkingen

7. Nederlandse Spoorwegen

Geen Opmerkingen.

8. ProRail, Beheer & Instandhouding, Directie Zuid

Geen opmerkingen

9. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap De Dommel geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

10. Hulpverleningsdienst Brabant Noord.

Geen opmerkingen. Wel wordt aandacht gevraagd voorde sanering van het LPG vulpunt, aangezien dit als randvoorwaarde is gehanteerd bij de risico evaluatie.

Het college van B&W besluit het bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt verder in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 12 november 2007.

Mij bekend,
De secretaris,

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

Inspraak.
Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf 24 mei 2007, gedurende 6 weken, tot en met 4 juli 2007 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Vught. Op donderdag 14 juni 2007 is een inspraakavond gehouden op de locatie Elzenburg van het Maurick College. Deze bijeenkomst is door ongeveer 20 belangstellende bezocht.

Op de inspraakavond zijn algemene vragen gesteld en direct beantwoord. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om een mondelinge inspraakreactie in te dienen. Daarnaast zijn er gedurende de inspraakperiode geen mondelinge en/of schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Het eindverslag van de inspraakprocedure, alsmede het verslag van de inspraakavond zijn op de volgende pagina's weergegeven.

De inspraak geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt

Inleiding

Ter uitvoering van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Kleine Zeeheldenbuurt" vanaf 24 mei 2007 tot en met 4 juli 2007 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Vught.

Donderdag 14 juni 2007 heeft een inspraakavond plaatsgevonden op Locatie Elzenburg van het Maurick College. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage opgenomen.

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 mondelinge inspraakreacties tijdens de inspraakavond en van de schriftelijke inspraakreacties tijdens de inspraaktermijn.

De reacties worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreacties, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Schriftelijke reacties

Er zijn binnen de inspraaktermijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Mondelinge inspraakreacties

Op 14 juni 2007 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het kader van de inspraakprocedure. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage opgenomen. Op deze avond zijn algemene vragen direct beantwoord (zie verslag inspraakavond) er zijn geen mondelinge reacties op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

Conclusie en wijzigingen

Alle belangen afwegende komen wij tot de conclusie dat het voorontwerp bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan verder in procedure gebracht kan worden.

Vught, 12 november 2007
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

mr. drs. A.P.M. ter Voert R.J. van de Mortel

VERSLAG INSPRAAKAVOND KLEINE ZEEHELDENBUURT

14 JUNI 2007

MAURICK COLLEGE, LOCATIE ELZENBURG, VUGHT

Aanwezigen

- Wethouder B. Brands
- De heer M. Brouwers (projectleider gemeente Vught)
- De heer A. Hermans (Poolen Architecten)
- Mevrouw R. Brongers (projectleider Woningstichting Ons Bezit)
- De heer G. Velthuizen (directeur Woningstichting Ons Bezit)
- +/- 20 belangstellenden

Opening

Wethouder Brands opent om 20.00 uur de inspraakavond en heet de aanwezigen van harte welkom. De wethouder legt uit dat er vanavond gereageerd kan worden op een tweedocumenten;

- het voorontwerpbestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt
- het concept-beeldkwaliteitplan Kleine Zeeheldenbuurt

Na het voorstellen van de sprekers neemt wethouder Brands het programma van de avond door en geeft de mogelijkheden tot inspraak aan na de pauze. Er wordt een verslag van de avond gemaakt waarvoor mensen zich kunnen inschrijven.

Toelichting procedures

De heer Brouwers geeft een toelichting op de te doorlopen procedures. Om de woningbouw mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beslaat zowel fase 1 als fase 2 van het project. Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kost zo'n 1,5 jaar. Om sneller te kunnen bouwen wil de gemeente een vrijstellingsprocedure voor fase van de Kleine Zeeheldenbuurt voeren. Om deze vrijstellingsprocedure te kunnen doorlopen heeft de gemeente onder andere toestemming van de provincie nodig. Deze toestemming is inmiddels aangevraagd.

Concept beeldkwaliteitsplan

De heer Hermans van architectenbureau Poolen architecten geeft een toelichting op het plan voor de invulling van de tweede fase en de samenhang met het concept-beeldkwaliteitplan voor de Kleine Zeeheldenbuurt. Daarnaast wordt ingegaan op de verschillende woningtypen en gevelaanzichten binnen het plan.

Vragen

Wethouder Brands geeft de gelegenheid tot het stellen van algemene vragen:

Vraag: Hoe wordt de nieuwe straatnaam bepaald? De suggestie wordt gedaan om bestaande straatnamen uit de zeeheldenbuurt terug te laten komen. Daarnaast wordt een aantal andere suggesties voor een straatnaam aangedragen.
Antwoord: de wethouder geeft aan dat de nieuwe naam nog niet bekend is. De straatnamencommissie zal hiervoor een voorstel doen.

Vraag: Waarom zijn de keukens aan de voorkant van de woningen geprojecteerd? Dit is geen goed idee.
Antwoord: De heer Hermans legt uit dat door de indeling van de woning de keuken het beste aan de voorzijde past.

Vraag: Hoe worden de dekken ontsloten?
Antwoord: De heer Hermans legt uit dat de woningen aan het dek met de voordeur op de bovenzijde van het dek aansluiten. De dekken zelf zijn ontsloten met trappen en een hellingbaan. Dit geldt ook voor de parkeervoorziening onder de dekken.

Pauze

Van 20.20 tot 20.45 uur wordt gepauzeerd en krijgen de aanwezigen de gelegenheid de plannen in detail te bekijken en is er de gelegenheid voor aanmelding voor een mondelinge inspraakreactie.

AFSLUITING

Wethouder Brands geeft aan dat de inspraakreacties eind december, begin januari verwerkt zullen zijn, waarna de volgende stap in het proces gezet kan worden. De mogelijkheid tot schriftelijke inspraakreacties staat nog open tot en met woensdag 1 november.
Op de vraag wanneer een volgende klankbordgroep zal plaatsvinden, wordt geantwoord dat dit bij het komende beslismoment (na beoordelen reacties) zal zijn. De klankbordgroep wordt dan weer uitgenodigd.

Wethouder Brands dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de inspraakavond om ca. 21.15 uur af.

Vaststelling.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2007 tot en met 23 januari 2008 voor een ieder in het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn géén zienswijzen ingediend. Dit houdt in dat het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Het vast te stellen bestemmingsplan is tijdens de vergadering van de commissie I d.d. 12 maart 2008 behandeld. De commissie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Na accordering door de commissie is het bestemmingsplan in zijn geheel aangeboden aan de Raad voor vaststelling op 27 maart 2008. Het raadsbesluit is vervolgens integraal weergegeven.

Vught

De Raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 februari 2008;

besluit:

Het ontwerpbestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 27 maart 2008.

de griffier, de voorzitter,

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

1/1

Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kleine Zeeheldenbuurt

Ingediende zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Zeeheldenbuurt' heeft met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 13 december 2007 tot en met 23 januari 2008 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, Secretaris van Rooijstraat 1 te Vught.

Van de terinzagelegging is, conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, openbaar kennis gegeven door bekendmaking op 12 december 2007 in de Staatscourant en in het Klaverblad. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het schriftelijk danwel mondeling kenbaar maken van zienswijzen.

Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend.

Afweging zienswijzen en advies

Wij concluderen dat er geen gezichtspunten naar voren zijn gebracht die leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 19 februari 2008.

Mij bekend,
de secretaris,

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

1