

**Toelichting en Regels**, behorende bij het bestemmingsplan “2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Schoonveld” (Taleninstituut Regina Coeli) van de gemeente Vught

**Opdrachtgever:**

Hevo b.v. te 's Hertogenbosch

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.  
Barendrecht

Barendrecht, december 2008

<b>Kaartnummer</b>	<b>Procedurefase</b>	<b>Datum</b>
01	Concept	November 2008
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	December 2008
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	
04	Vastgesteld Raad	

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Probleemstelling	3
1.3	Doelstelling	3
1.4	Ligging plangebied	4
1.5	Planopzet	5
<b>2</b>	<b><i>Vigerend bestemmingsplan</i></b>	<b>6</b>
2.1	Verhouding inrichtingsplan tot vigerend bestemmingsplan	6
2.2	Procedure	7
<b>3</b>	<b><i>Beleidskader</i></b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>4</b>	<b><i>Ontwikkeling</i></b>	<b>12</b>
4.1	Planvoornemen	12
4.2	Vorm en plaatskeuze	12
4.3	Functie/gebruik	14
4.4	Verkeer	14
<b>5</b>	<b><i>Ontwikkeling in relatie tot omgeving</i></b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b><i>Sectorale toetsing</i></b>	<b>17</b>
6.1	Watertoets	17
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
6.3	Flora en fauna	19
6.4	Milieuaspecten	20
<b>7</b>	<b><i>Uitvoerbaarheid</i></b>	<b>25</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
<b>8</b>	<b><i>Herziening</i></b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b><i>Bijlagen</i></b>	<b>27</b>

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Het taleninstituut Regina Coeli in Vught is in Nederland en West-Europa bekend als één van de beste taleninstituten. Sinds de oprichting ervan hebben circa 50.000 mensen uit zowel binnen- als buitenland er een taal cursus gevolgd.

Vanwege de vraag naar cursussen is de huidige huisvesting van het instituut te klein geworden. Gezien de gunstige ligging en de statige uitstraling van het huidige pand, is besloten om het uit te breiden en de parkeergelegenheid te vergroten. De gemeente Vught heeft op 25 september 2008 schriftelijk aangegeven meewerking te willen verlenen.

## **1.2 Probleemstelling**

Het vigerende bestemmingsplan laat de geplande uitbreiding niet toe (zie hoofdstuk 2). Om de uitbreiding zowel juridisch als planologisch inpasbaar te maken is besloten om een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig om de bouwvergunning te kunnen verlenen.

## **1.3 Doelstelling**

Doel van deze partiële herziening is het juridisch en planologisch inpasbaar maken van de gewenste uitbreiding van taleninstituut Regina Coeli.

## 1.4 Ligging plangebied



**Afbeelding 1. Gemeente Vught en directe omgeving. Bron: Citydisc BeNeLux**

Het plangebied is aan de westzijde van het bebouwd gebied van de gemeente Vught gelegen. Op afbeelding 1 is de locatie van het plangebied met een zwarte cirkel aangegeven. Het plangebied ligt op het landgoed Eikelenburg. Dit landgoed is in 1903 door de Zusters Kanunnikessen gekocht om daar het meisjesinternaat Regina Coeli te vestigen.



**Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied**

## **1.5 Planopzet**

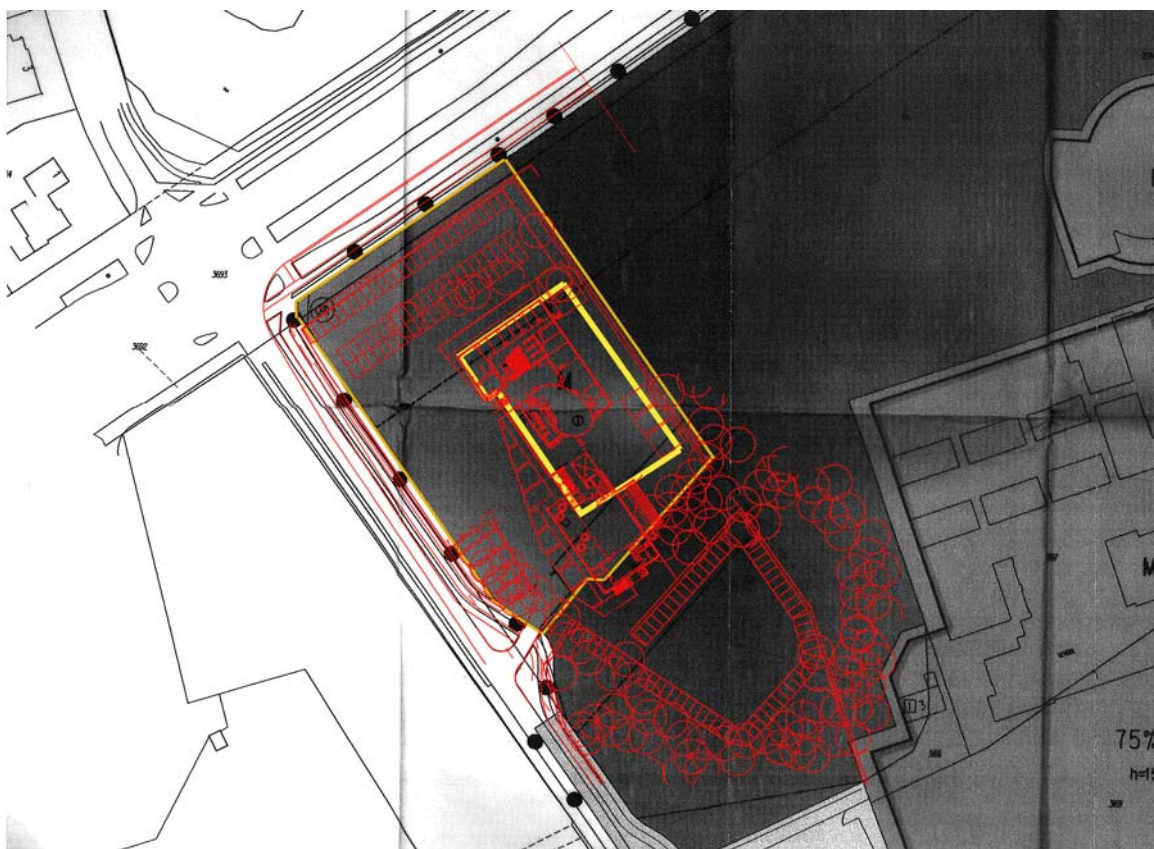
Dit plan is een partiële herziening van het vigerende plan "Schoonveld". Deze herziening bestaat uit een plankaart en korte regels. De toelichting bevat een uiteenzetting van het ruimtelijk beleid, de gevoerde planologische onderzoeken en de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied.

## 2 Vigerend bestemmingsplan

### 2.1 Verhouding inrichtingsplan tot vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Schoonveld” (2001) heeft de planlocatie deels de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” en deels “Park”. In de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is een bouwvlak aangegeven. De uitbreiding valt deels buiten dit bouwvlak, en deels binnen de bestemming “Park”. Er zijn dan ook twee redenen waarom het uitbreidingsplan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past:

1. Overschrijding bouwvlak;
2. Aanleg parkeerplaatsen en gedeelte van het gebouw in bestemming “Park”.



**Afbeelding 3. Geplande situatie (rood) op plankaart**

Van afbeelding 3 is af te lezen hoe het uitbreidingsplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan. In oranje is de bestemmingsgrens van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” weergegeven. Het bouwvlak is aangegeven met geel en het inrichtingsplan is daarop in een rode kleur geprojecteerd. De uitbreiding ligt grotendeels over de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” en voor een klein deel over de bestemming “Park”.

Voor de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” geldt dat het hoofdgebouw alleen gebouwd of uitgebreid mag worden binnen het bouwvlak. De uitbreiding ligt grotendeels *buiten* dit vlak. Het plan is dus in strijd met deze bestemming.

Voor de bestemming “Park” geldt dat er niet gebouwd mag worden, ook het realiseren van parkeerplaatsen is niet toegestaan. Gezien het feit dat een gedeelte van de uitbreiding én parkeerplaatsen gepland zijn binnen deze bestemming, kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding ook in strijd is met deze bestemming.

## **2.2 Procedure**

De geplande uitbreiding past niet in het bestemmingsplan “Schoonveld” (zie 2.1). Om deze reden is een herziening noodzakelijk. De herziening is de juridische basis voor het verlenen van de bouwvergunning en de aanleg van de parkeerplaatsen.

De herziening zal onderwerp zijn van inspraak en zal naar diverse partners in het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gezonden. Daarna volgt de herziening de procedure op basis van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8).



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat verschillende planologische kernbeslissingen. Per 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Een dergelijke beschrijving wordt ook wel een realisatieparagraaf of uitvoeringsparagraaf genoemd.

Omdat de vigerende PKB's uiteraard nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken - en het rijk graag wil aansluiten bij de eisen die worden gesteld aan nieuwe structuurvisies - heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle 33 nationale ruimtelijke belangen die voortvloeien uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen medeoverheden in de regel over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk (inspectie VROM).

De uitbreiding van taleninstituut Regina Coeli valt onder de invloed van meerdere nationale ruimtelijke belangen. Hieronder worden deze verbanden beschreven. De nummers verwijzen naar de volgnummers van de ruimtelijke belangen zoals in de Realisatieparagraaf aangehouden. De belangen zijn schuingedrukt weergegeven, daaronder is telkens een beschrijving van het verband gegeven.

*[01] Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra en versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid.*

Het instrumentarium dat bij dit belang gegeven wordt, bestaat onder andere uit “bundeling van verstedelijking”. De idee hierachter is dat door bundeling van economische activiteiten en verstedelijking zo optimaal mogelijk met de schaarse ruimte kan worden omgegaan. Daarnaast worden investeringen in infrastructuur hierdoor optimaal benut. In onderhavig geval is sprake van bundeling van verstedelijking en economische functies. In plaats van uit te wijken naar een (nieuwe) grotere locatie, wordt namelijk gebruik gemaakt van de aanwezige grond om uit te breiden. Hierdoor wordt er geen grotere druk gelegd op het buitengebied en wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Via de provinciale weg N65 is het instituut immers optimaal te bereiken met de auto. Het treinstation ligt op een (loop-)afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het taleninstituut. Daarnaast zijn er twee buslijnen tussen het instituut en het station.

*[07] Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*

Ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen. Het taalinstituut is een voorziening die bijzonder bezoekersintensief is. De huidige locatie, nabij het centrum van Vught, is dan ook een logische locatie (zie Nota Ruimte hoofdstuk 2.3.2.6, locatiebeleid).

Met de uitbreiding van het instituut wordt, zoals bij het eerder genoemde nationaal belang uitgelegd, invulling gegeven aan de bundeling (uitbreiding) van verstedelijking en economische activiteiten. Dit in ogenschouw genomen draagt het initiatief in beperkte mate bij aan nationaal belang “zeven”.

#### *[09] Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid*

Om dit nationaal belang te borgen gelden de volgende wetten:

1. Wet geluidhinder
2. Wet bodembescherming
3. Wet milieubeheer (externe veiligheid)
4. Wet luchtkwaliteit

Op basis van deze wetten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd in het plangebied, die zijn verwerkt in voorliggende toelichting (zie hoofdstuk 6, Sectorale toetsing).

## **3.2 Provinciaal beleid**

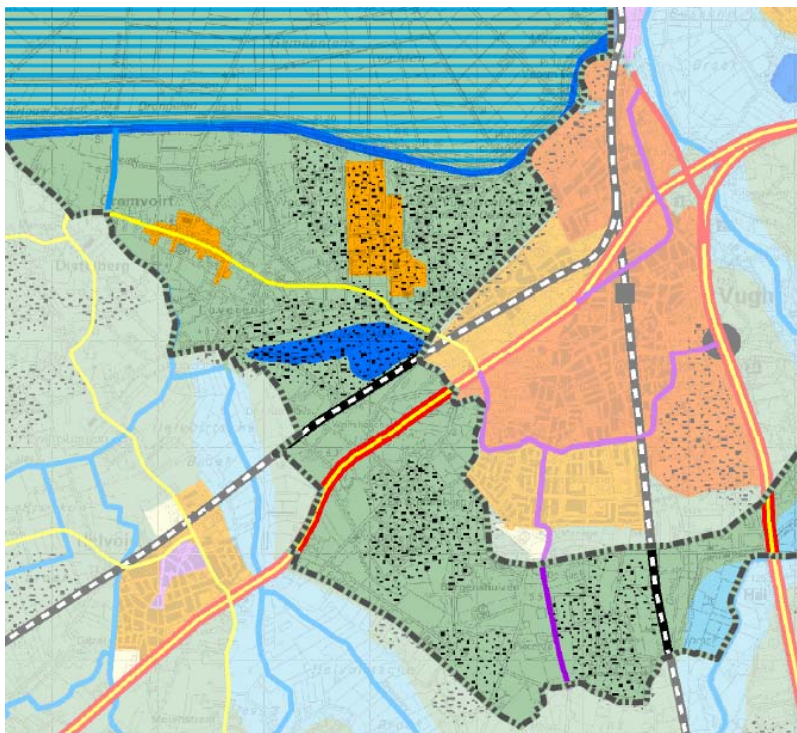
### **3.2.1 Streekplan**

Voor Noord-Brabant is een streekplan vastgesteld. Op grond van het overgangsrecht Wro is dit nu een structuurvisie. Het streekplan is vertaald naar veertien uitwerkingsplannen. Hierin staan de plekken waarbinnen uitbreiding van woningbouw, bedrijventerrein, natuur, landschap en landbouw gevonden wordt.

De gemeente Vught valt binnen het uitwerkingsplan “Groot Langstraat” dat in december 2004 door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld. In deze paragraaf zijn de voor dit project relevante doelstellingen uit het Streekplan uitgewerkt.

Een hoofddoel van het Streekplan voor de landelijke regio Groot-Langstraat is het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking. Om dit in goede banen te leiden is een kaart gemaakt met daarop “rode contouren”. Deze contouren geven de grens aan tussen buitengebied en verstedelijkt gebied (zie afbeelding 4). De uitbreidingslocatie valt binnen de rode contouren en past daardoor binnen dit beleidsaspect.





**Afbeelding 5. Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Groot Langstraat**

Geconcludeerd kan worden dat de geplande uitbreiding van het pand en het aantal parkeerplaatsen binnen het provinciaal beleid past.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Welstandsnota 2008

Het taleninstituut Regina Coeli staat op een landgoed. De welstandsnota 2008 stelt voor (ontwikkelingen op) landgoederen en –relicten specifieke criteria:

- de oorspronkelijke verkaveling, waterhuishouding, landschapsinrichting en wegenstructuur mogen niet worden aangetast;
- landgoedbebouwing is in principe monumentaal en dient te worden getoetst als ware het een rijksmonument.

De commissie Welstand heeft zich op 19 augustus 2008 gebogen over het uitbreidingsplan. Het advies dat hieruit voortgevloeid is luidt als volgt:

*“Het bouwplan is door de welstandscommissie beoordeeld volgens artikel 9.1 van de Bouwverordening en de criteria zoals genoemd in de welstandsnota.*

*De commissie spreekt haar waardering uit voor de gekozen stijl, waarbij de vleugel in gelijke stijl wordt uitgebouwd. De commissie geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de gekozen vorm omdat er sprake is van een heldere, begrijpelijke opzet. De commissie gaat derhalve akkoord met het ingediende bouwplan.”*

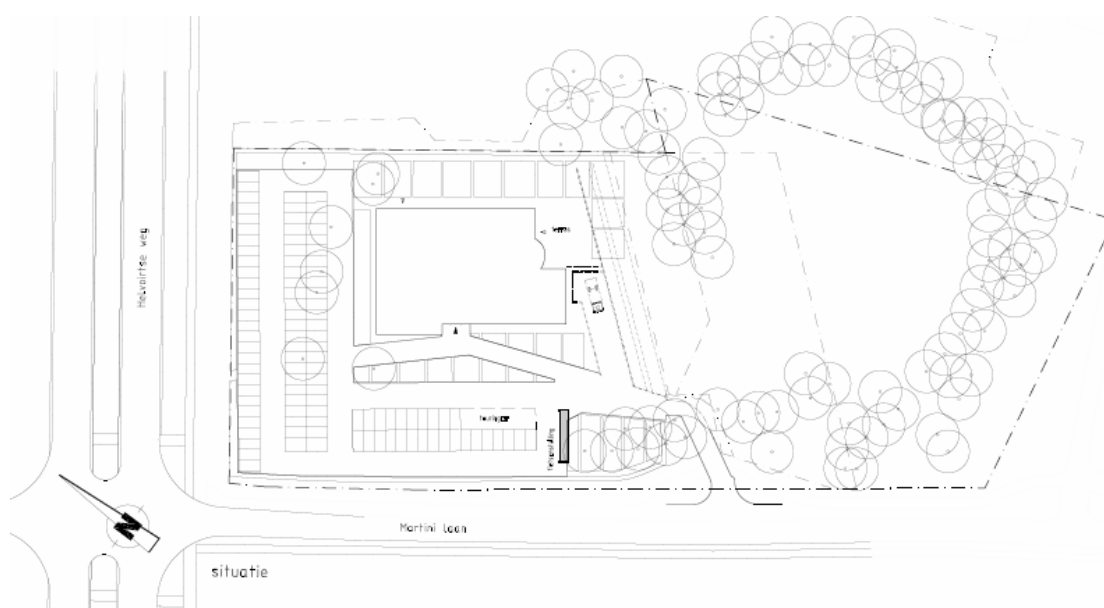
De welstandsbeoordeling is bij deze toelichting opgenomen als bijlage F.

## 4 Ontwikkeling

### 4.1 Planvoornemen

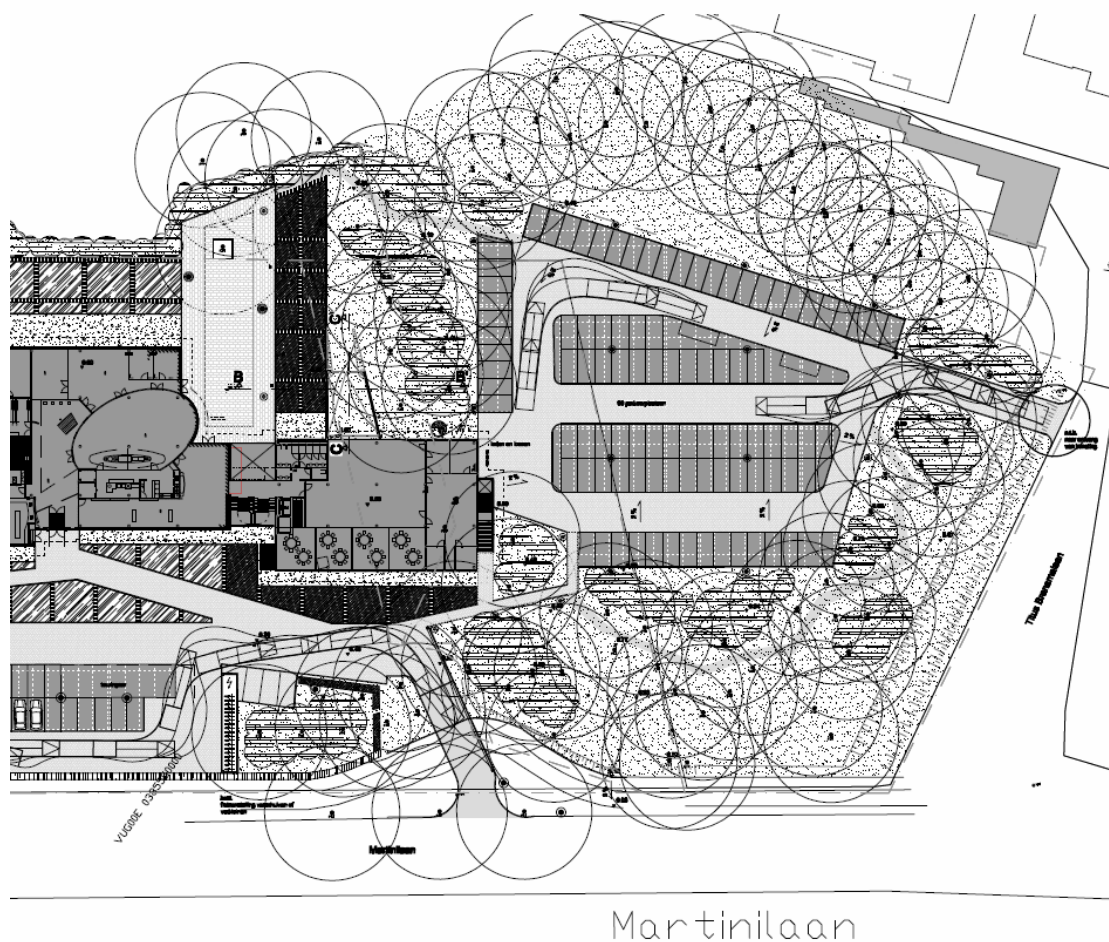
Het taleninstituut Regina Coeli is gevestigd aan de Martinilaan 12 te Vught. Het huidige pand is in gebruik sinds het jaar 2001. De capaciteit van het gebouw voldoet echter niet meer aan de huidige vraag naar ruimten voor individuele taalopleidingen. Om deze reden is besloten om het bestaande gebouw uit te breiden.

### 4.2 Vorm en plaatskeuze



**Afbeelding 6. Bestaande situatie**

Het perceel wordt momenteel voor de helft gebruikt voor het taalinstituut met parkeerplaatsen en terras. De andere helft is parkachtig ingericht. Hierin staan onder meer bomen met een monumentale uitstraling. Het gehele perceel is in het bezit van het instituut. Uitbreiding van het gebouw bleek financieel en praktisch een betere oplossing dan een alternatieve locatie te zoeken.



**Afbeelding 7. Nieuwe situatie**

De structuur van het bestaande gebouw wordt zoveel mogelijk doorgezet in de uitbreiding. Dit om de eenheid tussen het bestaande en nieuwe gedeelte te benadrukken. Daarnaast wordt de uitbouw zo compact mogelijk gebouwd.

In bijlage J is het (positieve) welstandsadvies opgenomen.

#### **4.2.1 Groen op de kavel**

Voor de realisatie van de in eerste instantie geplande inrichting zouden 3 beuken en 1 eik geroid moeten worden. Gezien het feit dat enkele bomen op het perceel een monumentale uitstraling hebben en soms zelfs structuurbepalend zijn, is het inrichtingsplan aangepast. In het nieuwe inrichtingsplan, in dit document genoemd als “plan” of “inrichtingsplan”, is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaand groen. Één van de maatregelen die zijn getroffen om dit te bewerkstelligen is een aparte ontsluitingsroute aan de oostzijde van het plangebied.

### **4.3 Functie/gebruik**

De functie van het gebouw is primair “taleninstituut”. In het gebouw is ook een ondersteunende functie: kantine. Hier kunnen cursisten en medewerkers lunchen of dineren. De kantine heeft geen zelfstandige functie. Dit houdt in dat niet-cursisten geen gebruik van de kantine kunnen maken.

Het gebouw wordt overdag en `s avonds gebruikt voor het talenonderwijs. Regina Coeli heeft 90 docenten en 15 ondersteunende medewerkers. Per dag volgen circa 200 cursisten (taal-)onderwijs bij Regina Coeli.

### **4.4 Verkeer**

#### **4.4.1 Infrastructuur en ontsluiting**

De locatie van het taleninstituut is nabij verscheidene uitvalswegen gelegen. Het taleninstituut wordt momenteel ontsloten door één aansluiting op de Martinilaan. Tegelijk met de ontwikkeling van de uitbreiding zal een nieuwe ontsluitingsweg op de Titus Brandsmalaan aangelegd worden. Deze ontsluiting zal enkel worden gebruikt door personeel en voor laden en lossen, waardoor de toename aan verkeersbewegingen op de T. Brandsmalaan niet groot zal zijn. De (doodlopende) Titus Brandsmalaan wordt momenteel enkel gebruikt ter ontsluiting van het Maurick College.

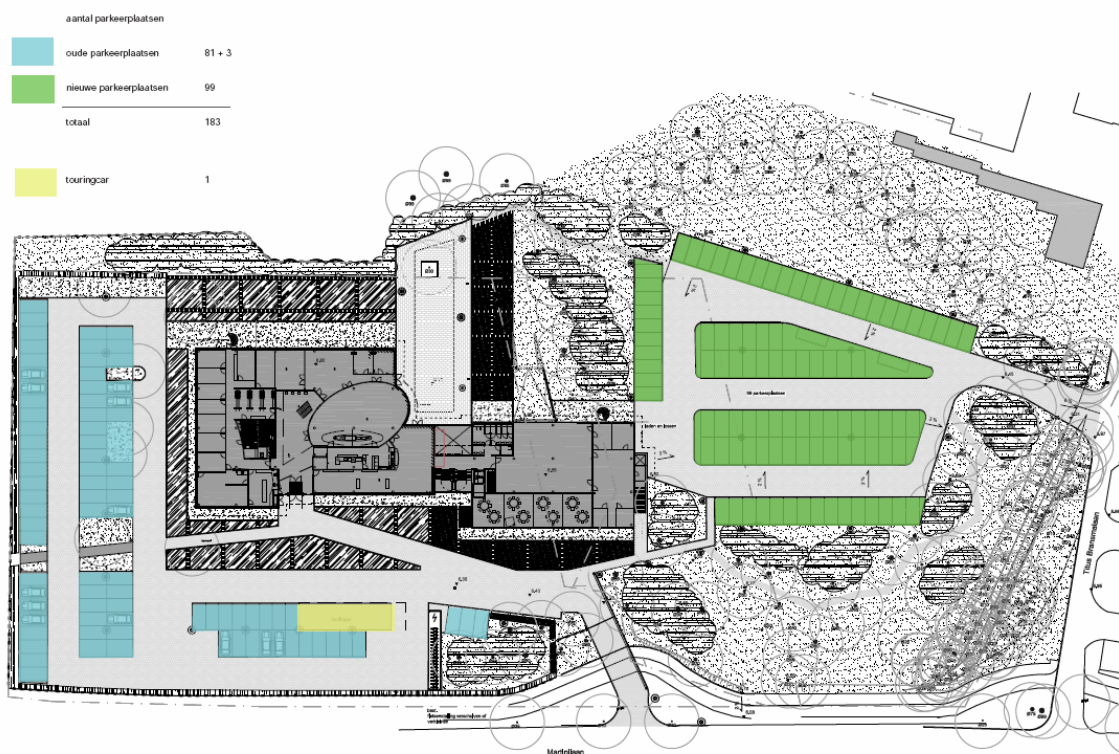
#### **4.4.2 Parkeren**

Een vergroting van het taleninstituut zal een toename van de vraag naar parkeerruimte als gevolg hebben. Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt doorgaans de gemeentelijke parkeernota aangehouden. Tussen juni 2008 en september 2008 heeft er over het aspect parkeren een briefwisseling plaatsgevonden tussen de gemeente Vught en projectmanagementbureau Hevo. Er is overeengekomen dat een totaal aantal van 183 parkeerplaatsen toereikend is (bij brief van gemeente, 17 september 2008). Bijlage E bevat een verantwoording van het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Aan de oostzijde van de kavel worden 99 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen dienen als aanvulling op de 84 bestaande parkeerplaatsen aan de westzijde van het perceel. Er zal geen verbinding worden gemaakt tussen de bestaande en geplande parkeerplaatsen. Beide zullen een aparte ontsluiting krijgen op respectievelijk de Martinilaan en de Titus Brandsmalaan.

De bestaande parkeerplaatsen (blauw op afbeelding 8) zijn bestemd voor bezoekers, de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen (groen op afbeelding 8) zullen enkel door personeel gebruikt worden. Het laden en lossen geschiedt ook via de oostkant.

## parkeerplaatsen



**Afbeelding 8. Bestaande parkeerplaatsen (blauw) en aan te leggen parkeerplaatsen (groen).**

In bijlage E treft u een verantwoording (berekening) van het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan. Deze berekening is in juli 2008 opgesteld door Hevo bv .



## 5 Ontwikkeling in relatie tot omgeving

Het taleninstituut is gevestigd op het landgoed “terrein Eikenheuvel”. Het voormalige landgoed werd gedomineerd door grote bomen van diverse soorten. De bomen werden afgewisseld met lage heesters, geheel gesitueerd rondom grote gazons. Bij het ontwerp van de tuin waren doorzichten en lijnvormige elementen belangrijk. De tuin was bij kloosters vaak ook bedoeld als rust en bezinningsruimte.

Veel van deze ontwerpeigenschappen zijn nog in delen of zelf in zijn geheel terug te vinden in de omgeving. De cirkelvormige structuur waar de parkeerplaatsen en de uitbreiding zijn geprojecteerd maken onderdeel uit van de oude tuin. Om deze structuur zoveel mogelijk te behouden is ervoor gekozen om aan de oostzijde van de kavel een ontsluitingsweg te maken ten koste van zo min mogelijk bomen. Zo wordt de cirkelvormige laanstructuur zo min mogelijk doorbroken.

Aan de kant van de openbare weg (Martinilaan) blijven alle bomen behouden. Hierdoor verandert het zicht vanaf de doorgaande weg nagenoeg niet.

Geconcludeerd kan worden dat de omgeving door deze ontwikkeling zo min mogelijk wordt aangetast, ondanks de aanpassingen. De uitstraling van groen landgoed blijft bestaan.

## 6 Sectorale toetsing

### 6.1 Watertoets

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het plan getoetst te worden aan de eisen van het waterschap. Dit plangebied valt onder het waterschap De Dommel. In deze waterparagraaf wordt eerst het beleid toegelicht en vervolgens aandacht geschonken aan de manier waarop met het hemelwater wordt omgegaan.

#### 6.1.1 Beleid

##### Beleidsnota Stedelijk Water

In deze beleidsnota zijn ambities en taakstellingen binnen het bebouwde gebied zijn aangegeven. Het gaat daarbij om allerlei aspecten die specifiek in stedelijk gebied spelen (zoals afkoppelen) of aspecten die in stedelijk gebied net een wat andere benadering behoeven dan in het algemene waterschapsbeleid (zoals Ecologische verbindingzones).

De kadernota vormt daarmee de paraplu voor alle waterbeleid in stedelijk gebied. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om al dat waterbeleid in detail in deze kadernota zelf aan te geven. Dat vindt in aparte beleidsnota's plaats. Dat kan zijn in de vorm van specifieke nota's voor een bepaald stedelijk wateraspect, maar kunnen ook beleidsnota's zijn, met een uitwerking voor het stedelijk gebied in een apart hoofdstuk of paragraaf.

De nota is samengevat in een "matrix stedelijk water" waarbij in tabelvorm de hoofdlijnen per aspect worden aangegeven.

De negen stedelijk wateraspecten zijn:

1. Afkoppelen en niet aankoppelen (kwantitatief)
2. Waterkwaliteitsaspecten bij afkoppelen / niet aankoppelen
3. Hydrologisch neutraal bouwen
4. Riolering
5. Ecologie
6. Recreatief medegebruik / belevingswaarde
7. Grondwater
8. Relatie met R.O
9. Beheer, inrichting en onderhoud

Bij het ontwikkelen van nieuw stedelijk gebied wordt het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd. Hiermee wordt het principe bedoeld dat ondanks stedelijke uitbreiding de afvoer van hemelwater uit het gebied niet versneld mag toenemen. Door waterschap de Dommel wordt deze afvoerbeperving tot nu toe doorgaans vertaald in een bergingseis (te realiseren hemelwaterberging) voor nieuw stedelijk gebied van 250 m<sup>3</sup>/ha (25 mm).

Aan de eisen van deze nota wordt voldaan door de uitwerking van het hydrologisch advies en het bemalingsadvies.

### **Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk**

Dit document maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

Onder “duurzaam” wordt in deze verstaan “hydrologisch neutraal ontwikkelen”. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie) tot gevolg heeft. Uitgangspunt hierbij is dat er geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Dit is uitgewerkt moeten worden in het hydrologisch onderzoek (zie paragraaf 6.1.2).

### **Watergangen in het plangebied**

Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen, ook heeft de ontwikkeling van het plangebied geen effect op nabij gelegen watergangen.

### **Waterplan Vught**

Het Waterplan van de gemeente Vught is in 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Vught vorm moet krijgen. Belangrijke aandachtspunten in het Waterplan zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (regen)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de eerste twee punten relevant. Maatregelen in de vorm van de aanleg van verbeterd gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon regenwater met infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd voor zover ze reeds in het verleden niet al grotendeels gerealiseerd zijn.

## **6.1.2 Hydrologisch onderzoek**

Mos Grondmechanica BV heeft in juli 2008 een bemalingsadvies opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat bemaling nodig is om de kelder aan te leggen. Deze bemaling is vergunnings- en belastingsplichtig. Het advies van MOS is om het totale waterbezwaar door middel van een gesloten systeem te retourneren. Het bemalingsadvies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting (zie bijlage C). De conclusie van het rapport luidt als volgt:

*Om de kelder in den droge aan te kunnen leggen is een bemaling nodig, welke gelet op de geprognostiseerde debieten vergunnings- en belastingsplichtig zal zijn. Ook de grens waarbij een retourbemaling toegepast moet worden, zal worden overschreden. Geadviseerd wordt om het totale waterbezwaar door middel van een gesloten systeem (onttrekken van bronnen, voorzien van*

*onderwater pompen, en retourneren met retourbronnen) te retourneren. Als een gesloten systeem wordt opgenomen in de bemalingvergunning, zal de belastingdienst een nultarief berekenen over het geretourneerde water.*

Door Vandehoek, Coenegracht en Kromwijk is een rapport opgesteld waarin de manier van hemelwaterafvoer (en –berging) voor de uitbreiding van het gebouw en de parkeerplaatsen wordt verwoord. U treft dit rapport aan als bijlage D bij deze plantoelichting.

In het rapport is berekend hoeveel het benodigde oppervlak Aquaflow in het terrein bedraagt om dit plan af te koppelen. Uit de berekeningen blijkt dat een aquaflowsysteem met een oppervlakte van 2766m<sup>2</sup> nodig is, met een bergingscapaciteit van 249m<sup>3</sup>. Dit zal ter hoogte van de parkeerplaatsen worden aangelegd.

Aquaflow is zowel een bergende als een zuiverende voorziening. Door de vlijlaag wordt 90 tot 98% van de zware metalen afgevangen.

Bijlage J bevat de informele reactie van het waterschap de Dommel op de waterparagraaf.

## **6.2 Archeologie en cultuurhistorie**

Becker en van de Graaf heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (zie bijlage G). Aan de hand van dit onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd en geïntegreerd in het bureauonderzoek. Het advies dat uit dit onderzoek volgt is dat er middels proefsleuven moet worden onderzocht of er archeologische resten in het gebied liggen.

In overleg met de gemeente is besloten dat dit onderzoek plaats zal vinden bij de vergunningsaanvraag.

## **6.3 Flora en fauna**

Flor Y Faunaconsult heeft in oktober 2008 een veldonderzoek gedaan in het kader van de flora- en faunawet. Naar aanleiding hiervan is een onderzoeksrapport opgesteld (zie bijlage B), de samenvatting van het onderzoek luidt als volgt:

*In de nabijheid van de Speciale Beschermings Zone (SBZ) Habitatrictlijn het Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek is het terrein van Regina Coeli gelegen. Er wordt een uitbreiding van het gebouw en een parkeerplaats voorbereid inclusief het verwijderen een gedeelte van de aanwezige groenstructuur. Getoetst is hoe de geplande werkzaamheden zich verhouden tot de beschermingsbepalingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn en de Flora- en Faunawet.*

*Aan de hand van de bestaande gegevens en één veldbezoek, is er bepaald welke beschermde planten- en diersoorten in het geding zijn.*

*De instandhoudingsdoelstellingen van het habitatrictlijngebied zullen niet door de werkzaamheden worden beïnvloed. Er zijn in het kader van het gestelde in artikel 6, derde lid van de Habitatrictlijn geen belemmeringen voor het bevoegd gezag om een (aanleg)vergunning te verlenen.*

*Er komen geen beschermde planten, reptielen, amfibieën of ongewervelden in het werkgebied voor. In de nabijheid van het te verstoren gebied komt een nestplaats voor en zijn aanwijzingen van een foerageerplaats van een specht.*

*Het uitvoeren van de geplande werkzaamheden leidt mogelijk tot verstoring van vogels. Het nieuwe beleid is dat, door de Minister aangewezen algemene soorten, een algemene vrijstelling geldt. Door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen zal verstoring tot een minimum worden beperkt.*

*Geadviseerd wordt geen ontheffing aan de Dienst Regelingen te vragen in het kader van de Flora- en Faunawet en de Vogel- en Habitatrictlijn.*

Er is tevens een Boom Analyse uitgevoerd, deze treft u aan als bijlage I.

## **6.4 Milieuaspecten**

### **6.4.1 Bodem**

Optifield heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hieronder volgt een samenvatting van het onderzoek:

#### *Vooronderzoek*

Uit het vooronderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

#### *Onderzoeksopzet*

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de NEN 5740 waarbij rekening is gehouden met de uitkomsten van het vooronderzoek. Het terrein is onderzocht conform de strategie B1, onverdachte locatie (ONV).

#### *Resultaten*

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond van de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen gedetecteerd.

Voor het aangetoonde licht verhoogde gehalte aan lood in de bovengrond is, op basis van de beschikbare gegevens, geen verklaring voorhanden. Het gehalte is echter dermate laag dat geen aanleiding bestaat nader of aanvullend onderzoek te verrichten.

#### *Conclusie*

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

#### *Advies*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan op milieuhygiënisch gebied geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Het complete onderzoek is bijgevoegd als bijlage H.

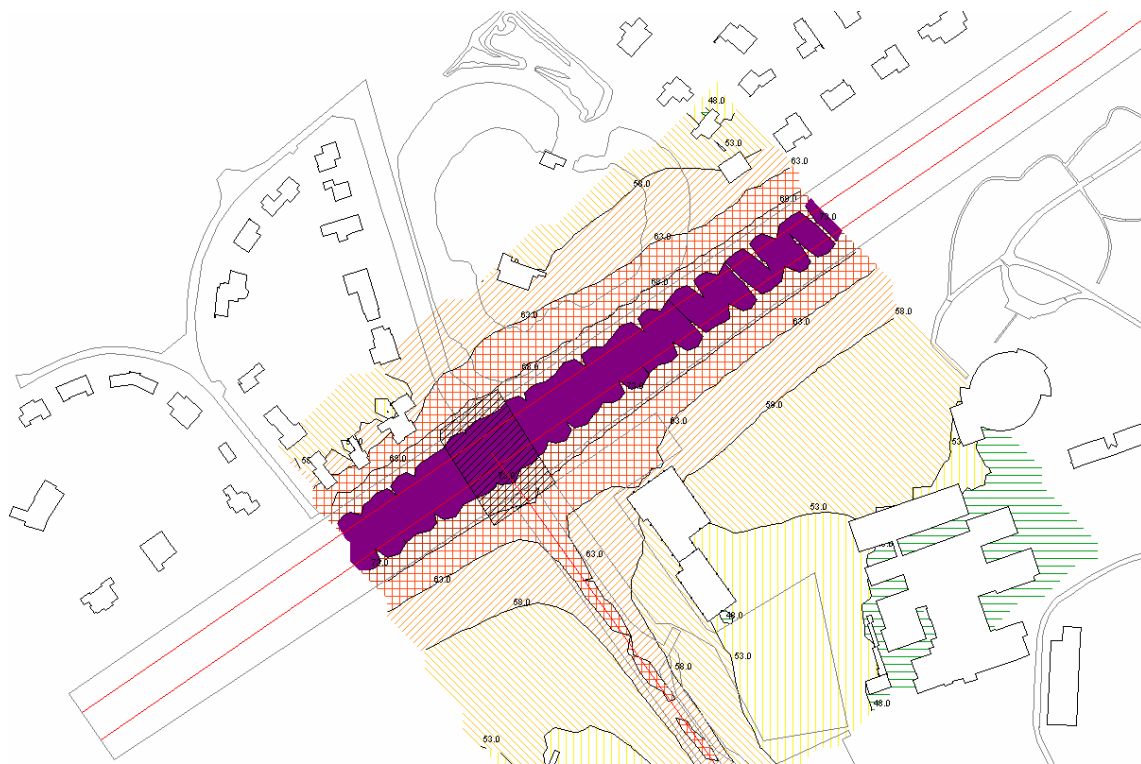
### **6.4.2 Geluid**

Voor wegverkeerlawaai moet voor dit plan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Volgens deze wet dienen nieuw te realiseren onderwijsgebouwen langs bestaande wegen aan grenswaarden te voldoen. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerlawaai. Voor stedelijk gebied geldt dat een maximale hogere waarde kan worden vastgesteld van 63 dB(Lden) voor wegverkeerlawaai.

Door bureau Wissing is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder.

Dit onderzoek is als bijlage A opgenomen bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies van het onderzoek luiden:

De geluidhinder wordt veroorzaakt door het verkeer op de N65 en de Martinilaan. Met SRM II (rekenprogramma) zijn de globaal de ligging van de 48, 53 en 58 dB(Lden) contouren berekend.



Daarnaast is de geluidsbelasting berekend bij de op de gevels van zowel het bestaande deel van het gebouw als op de zuidelijk gelegen nieuwe vleugel. Dit geeft voor de N 65 het volgende beeld:



Afbeelding 9. Geluidsbelasting N65

Voor het bestaande deel is de hoogst berekende geluidsbelasting 62.7 dB(A) Afgerond is dit 63 dB(A). Voor de nieuwe vleugel is de berekende geluidsbelasting maximaal 57 dB(A). Voor de Martinilaan zijn de volgende resultaten berekend:



**Afbeelding 10. Geluidsbelasting Martinilaan**

De hoogste geluidsbelasting op het nieuwe deel bedraagt 49 dB(A). Dit is een fractie hoger dan de maximale geluidsbelasting op het bestaande deel van 48 dB(A). **Voor deze herziening dient dus een hogere waarde te worden vastgesteld door B&W van de gemeente Vught. Het verdient aanbeveling om gelijktijdig voor de N65 een hogere waarde vast te stellen en deze kadastraal te registreren.**

### 6.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is een herziening van de Wet milieubeheer.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde



concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is bepaald of de invloed van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekende mate”

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal).

Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de vergroting van het gebouw van taleninstituut “Regina Coeli” en verder geen nieuwe woning en geen wegen of andere ontwikkelingen die leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. Daarbij zijn er ook geen ruimtelijke ontwikkelingen in een straal van 1000m bekend die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

Het effect van de nieuwbouw van 500 woningen staat in schril contrast met de uitbreiding van een taleninstituut. Er zal een kleine toename zijn van het aantal verkeersbewegingen per dag. Daar komt bij dat deze toename verdeeld wordt over de Martinilaan en de Titus Brandsmalaan. Dit project valt dus onder het begrip “niet in betekende mate” en hoeft niet verder onderzocht te worden in het kader van de Wet milieubeheer.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de procedure en ontwikkeling van het project worden in zijn geheel gedragen door het Taleninstituut Regina Coeli. Er zijn voor de gemeente Vught geen kosten verbonden aan dit project.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

**PM** overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

## 8 Herziening

De tweede herziening van het bestemmingsplan Schoonveld bestaat uit een plankaart en enkele regels. Op de plankaart is het bouwvlak van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” vergroot. Daarnaast is op de plankaart in de bestemming “Park” een maximum aantal parkeerplaatsen opgenomen. In de regels is alleen de bestemming “Park” herzien. Parkeerplaatsen mogen worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding tot het aangegeven maximum aantal. Daarnaast kan ter hoogte van de aanduiding “ontsluiting” een ontsluitingsweg worden gerealiseerd.