

2^E PARTIELE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN
VIJVERHOF, DJALAKSTRAAT

Afdeling	PROJECTBUREAU
Behandeld door	dhr. J.H.G. van Engelen
Datum	17 december 2009
Status	Vastgesteld door de Raad



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

project:

**2^e partiele herziening
bestemmingsplan
Vijverhof, Djalakstraat**

gemeente Vught

status:

Vastgesteld door de Raad

datum:

17 december 2009

projectnummer:

302510

auteur:

Ivan Schalk

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
2	Beleid	
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaalbeleid	4
2.3	Gemeentelijkbeleid	7
3	Projectprofiel	
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	10
3.4	Projectbeschrijving	11
3.5	Bezoning	17
3.6	Privacy aangrenzende woningen	18
3.8	Duurzaamheid	19
4	Milieuhygiëne	
4.1	Algemeen	20
4.2	Bodemkwaliteit	20
4.3	Geluidhinder	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Kabels en leidingen	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Hinder ten gevolge van bedrijvigheid	25
5	Waterhuishoudkundige aspecten	
5.1	Watertoets	28
5.2	Waterplan	28
5.3	Invloed van het planvoornemen	29
5.4	Waterhuishoudkundige situatie	29
5.5	Riolering	29



6	Juridische opzet	
6.1	Algemeen	30
6.2	De verbeelding	30
6.3	De regels	30
6.4	Economische en financiële haalbaarheid	31
6.5	Maatschappelijke haalbaarheid	31
6.6	Conclusie	32
7	Procedure	
7.1	Procedure	33
7.2	Watertoets	34
7.3	Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	34
7.4	Ontwerp bestemmingsplan	34
7.5	Vaststelling	34

Bijlage bij de toelichting

- Bijlage 1: Bezonningsschema
- Bijlage 2: Waterhuishouding Vught algemeen
- Bijlage 3: Reactie vooroverleg Provincie
Noord – Brabant
- Bijlage 4: Reactie vooroverleg Waterschap
De Dommel
- Bijlage 5: Besluit, nota zienswijzen en wijzigingen

Regels

(zie inhoud van de Regels)



1



Belangrijkste straatnamen en locatie aanduiding

Djalakstraat

Seriwangstraat

Spechtrand

Loristraat

Wielewaal



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Aan de Djalakstraat ligt het voormalige sociaal cultureel centrum (in vervolg scc) Vijverhof. Als gevolg van het accommodatiebeleid van de gemeente Vught en de ontbrekende behoefte heeft dit centrum haar functie verloren. Besloten is om deze locatie opnieuw te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan voor 8 sociale huurwoningen. Het plan dient in overeenstemming te zijn met de Woonvisie. Voor de locatie is door de gemeente Vught een Programma Van Eisen (PVE) opgesteld. In dit PVE zijn randvoorwaarden en eisen opgenomen, die de kaders vormen om het plangebied opnieuw in te richten. Vervolgens heeft woningcorporatie Huis en Erf uit Schijndel, tevens ontwikkelaar van het project, het programma verder uitgewerkt tot een concreet bouwplan. Om het bouwplan van 8 sociale huurwoningen mogelijk te maken op de locatie Djalakstraat is een bestemmingswijziging noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een maatschappelijke en verkeersbestemming.

1 luchtfoto plangebied

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Vught in de wijk Vijverhof. De locatie wordt rondom begrensd door woningbouw. Aan de oostzijde grenst de locatie deels aan de Spechtrand. De Spechtrand staat via de Koperwiekstraat en het Salahutuplein in





verbinding met de hoofdontsluiting van de gemeente Vught. Het plangebied bestaat uit drie percelen die kadastraal bekend staan als gemeente VUG00E 3858 (geheel), VUG00E 3425 (deels) en VUG00E 3978 (deels).

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Vijverhof', dat door de raad is vastgesteld op 15 november 2005 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 27 juni 2006.

1 uitsnede plankaart vigerend
bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen twee verschillende bestemmingen. Het grootste gedeelte, aan de zuidkant, is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het noordelijke gedeelte is gelegen binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden'.

De ontwikkeling van een woonbestemming binnen de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Verkeersdoeleinden' is niet toegestaan.



Beleid

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt 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 en bereikbaarheid kent vier pijlers:

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

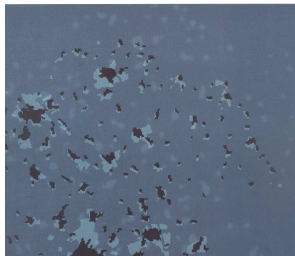
Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Voor de bouw van een woongebouw met 8 huurwoningen is specifiek de eerste pijler van belang. Het betreft het opnieuw invullen van een locatie als gevolg van functieverlies van het buurtcentrum Vijverhof ter plaatse. Het planvoornemen is daarmee een vorm van verstedelijking, waarbij gestreefd wordt naar woningbouw in aansluiting op de in de omgeving gelegen woningen.

1 nota ruimte

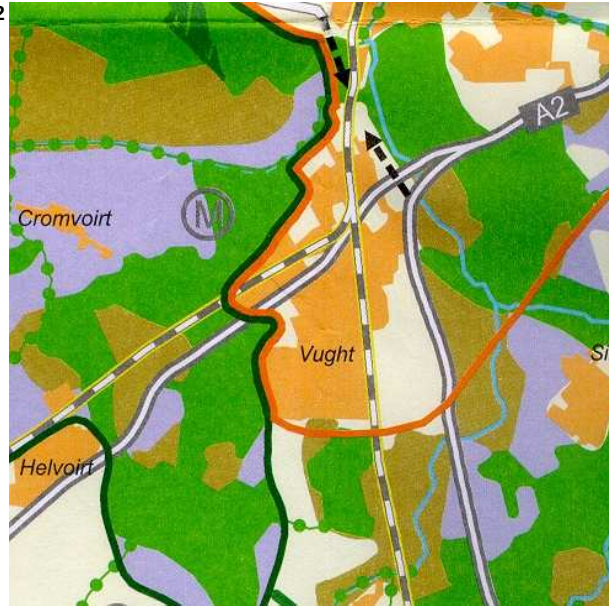


1



BRABANT IN BALANS

2



2.2 Provinciaal beleid

Brabant in Ontwikkeling

Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Het belangrijkste beleidsdocument van de provincie Noord-Brabant is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant in ontwikkeling. Deze visie vormt de vertaling van het Streekplan 'Brabant in Balans' in het kader van de Wro. Het op basis daarvan in acht te nemen beleidsdeel in de diverse stedelijke gemeenten geeft de volgende algemene randvoorwaarden:

- zuinig ruimtegebruik staat voorop;
- algemene uitwerkingsregels voor stedelijke regio's;
- voorzieningen en kantoorlocaties mogelijk.

Als toelichting daarop staat het volgende te lezen: de economische groei is minder evenredig dan de groei van het ruimtebeslag. De bestaande ruimte moet optimaal benut worden. Inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik zijn de oplossingen. Zuinig ruimtegebruik vindt zijn weer-slag in bouwmogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond en het combineren van functies op één plaats.

Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in het versterken van bestaande voorzieningen. Doelstelling van de provincie is dan ook de economische

1 herziene streekplan

Brabant in Balans

2 Vught in stedelijke regio



en culturele motorfunctie te ondersteunen. Voorkomen moet worden dat het platteland dicht slibt.

Het planvoornemen is een voorbeeld van geconcentreerde uitbreiding van de woningvoorraad met bijbehorende voorzieningen.

Streekplan 'Brabant in balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het oude beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe die in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss

Als uitwerking van het streekplan zijn voor verschillende delen van de provincie Noord-Brabant uitwerkingsplannen opgesteld. De gemeente Vught valt binnen de stedelijke regio Waalboss (Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss). Het bestaand stedelijk gebied vervult in het Uitwerkingsplan een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van



1



dat stedelijk gebied. Ook voor de gemeente Vught ligt een belangrijke opgave binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor de gemeente Vught is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van wijken.

Het plangebied ligt in de wijk Vijverhof en binnen het uitwerkingsplan in een gebied dat aangeduid is als 'Stedelijke gebied, herstructurering' hetgeen inhoudt dat herstructurering en intensivering in dit gebied kan worden afgewogen.

Met de realisering van het woongebouw aan de Djalakstraat wordt invulling gegeven aan dit beleid.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord Brabant, actualisering 2008

In 2008 is de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de Brabantse bevolking aanzienlijk minder sterk zal groeien dan werd verwacht. Dit heeft vooral te maken met de migratieontwikkelingen.

1 uitsnede uitwerkingsplan
Waalboss



Tot en met 2007 nam de bevolkingsgroei van de gemeente Vught toe met 0 – 0,25%. Voor de perioden van 2008 – 2014 is echter een krimp voorzien van 0 – 0,25%. Voor de periode tot aan 2024 wordt dezelfde krimp verwacht. Na 2024 zal de bevolkingsafname nog sneller toenemen tot meer dan 0,75% per jaar. Toch is er een sterke behoefte aan woningen, met name doordat de gemiddelde woningbezetting daalt. Er zal daarom vooral gebouwd moeten worden voor kleine huishoudens.

Het beoogde woongebouw met huurwoningen sluit aan bij deze behoefte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Goed wonen in Vught, een visie op het wonen

Het motto van de gemeente Vught ten aanzien van het huisvestingsbeleid is "Kwaliteit en Duurzaamheid in Vught". Er moet daarbij rekening worden gehouden met een bevolkingsopbouw, die qua leeftijd en huishoudensamenstelling evenwichtig is en zo weinig mogelijk gekenmerkt wordt door oververtegenwoordiging van specifieke groepen.

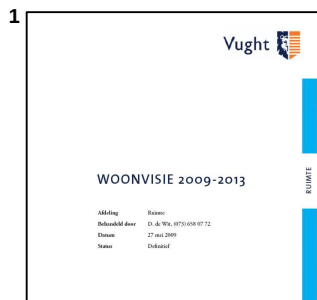
Dit wordt zo goed mogelijk bereikt door het streven naar keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen in de volkshuisvesting, met op dit moment bijzondere aandacht voor:

- starters in de koopsector (jongeren);
- een groeiend aantal ouderen;
- kleine huishoudens in de huursector (jong en oud);
- doorstromers uit huur- en betaalbare koopsector;
- mensen met een woon- c.q. zorgbehoefte.

Tevens blijkt uit het woonwensenonderzoek 2003 dat de kwalitatieve woningbehoefte zich richt op starters-huurwoningen, betaalbare koopwoningen, seniorenwoningen en duurdere nieuwbouwwoningen.

Dit plan voorziet in de behoefte naar woningen voor kleine huishoudens in de vorm van starters en/of huurwoningen





Woningbouwcijfers

De meest actuele woningbouwcijfers van de gemeente Vught zijn opgenomen in de 'Woonvisie 2009' van de gemeente Vught. Deze vormt een actualisatie van de 'woonvisie 2002', en wordt naar verwachting in oktober 2009 vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan is gekozen om van de meest recente cijfers uit te gaan, te weten die van de 'Woonvisie 2009'. Ten opzichte van de 'Woonvisie 2002' zijn de woningbouwcijfers hierin naar beneden bijgesteld. Hieraan liggen met name lagere prognoses van het Rijk en de Provincie, alsmede de kredietcrisis ten grondslag. Desondanks blijft er nog een aanzienlijke behoefte aan nieuwe woningen bestaan. In de 'Woonvisie 2009' is deze behoefte vertaald naar toevoeging van 800 woningen voor de periode 2009 - 2015.

Gezien het grote aantal projecten dat momenteel in voorbereiding is en het feit dat ook in 2008 300 woningen in één jaar zijn opgeleverd lijkt dit aantal gehaald te worden. Het planvoornemen aan de Djalakstraat (in de Woonvisie vermeld als plan Vijverhof) is een van de projecten die aan de 800 woningen bijdraagt die de gemeente graag gerealiseerd ziet.

Welstand

Het bouwplan is op 26 mei 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie. In deze bijeenkomst is het bouwplan toegelicht door J. van Engelen en de architecten Molenaar en Koeman.

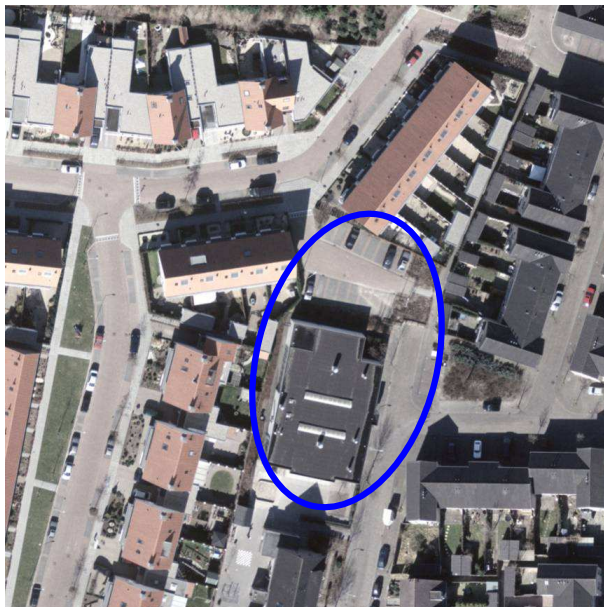
De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld volgens artikel 9.1 van de Bouwverordening en de criteria zoals genoemd in de Welstandsnota.

De welstandcommissie is akkoord met het stedenbouwkundige plan zoals het er nu ligt en ziet het uitgewerkte bouwplan bij de aanvraag van de bouwvergunning graag tegemoet.

- 1 Woonvisie 2009-2013 gemeente Vught
- 2 welstandsindeling kaart



3 Projectprofiel



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het te realiseren bouwplan beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume, de gebruikersfunctie en de ontsluiting van het project.

3.2 Het planvoornemen

In de bocht gelegen aan de overgang tussen de Spechtrand en de Seriwangstraat, wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd. Het nieuw te bouwen woongebouw zal 8 sociale huurwoningen gaan tellen. De hoogte van het gebouw zal maximaal twee respectievelijke drie bouwlagen bedragen. Het woongebouw wordt ontwikkeld overeenkomstig de visie 'Wonen is persoonlijk' (Woningcorporatie Huis en Erf). De gedachte hier achter is dat zowel de woning als de woonomgeving goed moeten zijn. Bij deze ontwikkeling wordt ook aandacht besteed aan het parkeren en de openbare ruimte. Naast de bestaande parkeervoorzieningen, komt er een nieuwe parkeerstrook aan de Seriwangstraat. De voortuin krijgt een openbaar karakter die overgaat in de aangrenzende openbare ruimte.

- 1 luchtfoto plangebied
- 2 voormalig scc Vijverhof
- 3 bebouwing Seriwangstraat



1



2



3.3 Gebiedsbeschrijving

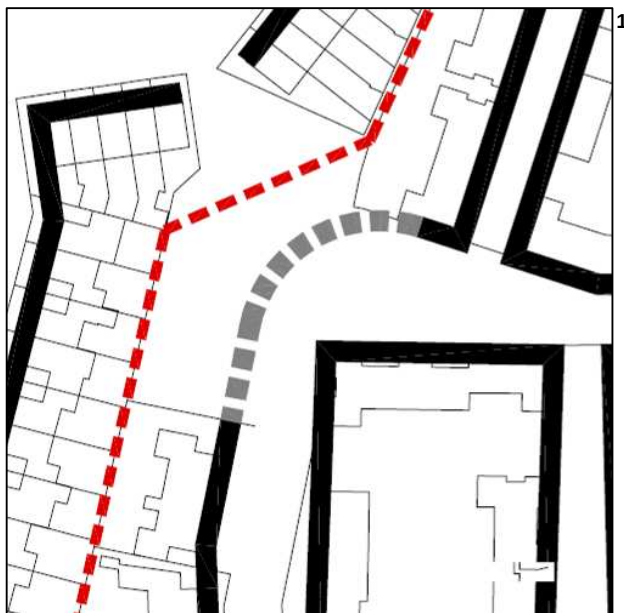
In de huidige situatie is een gebouw in één hoge bouwlaag aanwezig. Dit gebouw was voorheen in gebruik als buurtcentrum voor de aangrenzende wijk Vijverhof. Momenteel heeft het gebouw zijn functie verloren en is het niet meer in gebruik. Naast het gebouw zijn ook enkele parkeergelegenheden aanwezig die ook bij het plangebied betrokken worden. Het projectgebied ligt ten zuidwesten van het centrum van Vught. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen en een basisschool. Aan de westzijde van de wijk Vijverhof is op korte afstand van het projectgebied het buitengebied van Vught te vinden.

De woningtypen in de omgeving van het projectgebied zijn te onderscheiden in rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Aan de zuidzijde, direct tegen het plangebied aan, grenzen 'school woningen'. Dit is een complex wat momenteel in gebruik is door een kleine basisschool van circa 15 leerlingen genaamd 'De Hoeve'. Het complex is dusdanig gebouwd dat het in de toekomst snel getransformeerd kan worden in 3 eengezinswoningen. Het is de verwachting dat dit na de zomer van 2011 ook gaat gebeuren. Zodra de school eruit gaat zullen ze als woningen op de markt worden gezet.

1 basisschool Vrijborch

2 parkeerplaats ten noorden
van het plangebied





3.4 Projectbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

Het nieuw te bouwen woongebouw is ontworpen aan de hand van ruimtelijke eisen die door de gemeente Vught zijn opgesteld in een PVE:

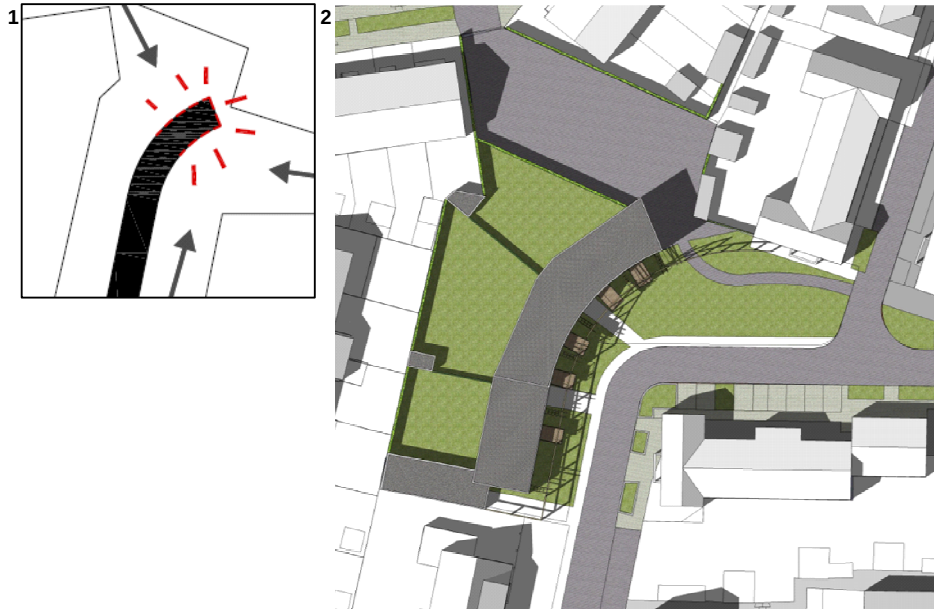
- het creëren van een verbinding tussen de Djalakstraat en de Wielewaal om zodoende de twee omliggende woonbuurten met elkaar te laten integreren;
- het creëren van een verbijzondering/oriëntatiepunt om de huidige stedenbouwkundige structuur minder chaotisch te doen zijn;
- het oplossen van de huidige 'achterkantsituaties', welke het huidige beeld van de omliggende openbare ruimte onaangenaam maken;
- het afronden van de bestaande bouwblokken.

1 continuering gevellijn

Woningcorporatie Huis en Erf heeft deze eisen als volgt vertaald in een ruimtelijke concept:

- het afmaken/afronden van de straatwand aan de Seriwangstraat en de Spechtrand. Dit is verwerkt met een gebogen gevellijn (zie afbeelding continuering gevellijn);
- de plek vormt de 'verbinding' tussen de twee omliggende buurten door als centrale 'spil' op te treden. Dit komt tot uitdrukking in het ontwerp voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Beide zijden van het gebouw zijn qua kleur- en





materiaalgebruik afgestemd op de aangrenzende omgeving. Het ontwerp past in zijn omgeving onder meer qua schaal, vormgeving (verschijningsvorm, architectuur) en detaillering;

- om deze locatie als verbinding (scharnierpunt) tussen twee buurten te laten fungeren, is gekozen voor een verbijzondering in het ontwerp. De verbijzondering is vormgegeven als hoogteaccent midden op het groene plein als 'kop van de Seriwangstraat'. (zie afbeelding hoogte accent)

- 1 hoogte accent
2 ontwerp nieuwbouw

Situering bebouwing

De rooilijn van de nieuwe bebouwing completeert de straatwand aan de zijde van de Spechtrand en Seriwangstraat. Dit wordt versterkt met een gebogen gevellijn. Bij het inpassen van de nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande bebouwing, is voldoende afstand gehouden tot die bebouwing. Het wegbuigen van de bouwmassa richting de Seriwangstraat vermindert inkijk in aangrenzende achtertuinen. Dit is belangrijk omdat de drie bouwlagen ter plaatsen van deze afbuiging een grotere kans op hinder hadden kunnen veroorzaken als het woongebouw in de lijn van de overige bebouwing van de Spechtrand gesitueerd zou zijn.





Openbare ruimte

Vanuit het PVE van de gemeente Vught is een koppeling tussen de twee aanliggende buurten geëist. Het ontwerp gaat ervan uit dat het gebouw als intermediair tussen de twee buurten optreedt door het toepassen van 2 'voorgevels'. De eerste zichtbare gevel is een 'natuurlijke' gevel waarbij rond een openconstructie vegetatie groeit. De balkons die uitsteken vanaf de tweede gevel (gevel van het woongebouw) zullen door de 'natuurlijke' gevel heen steken. In het ontwerp is zoveel mogelijk getracht om de auto uit de openbare ruimte te krijgen, de verblijfsruimte domineert boven de verkeersfunctie. Om dit te versterken is de verbinding tussen de Wielewaal en de Djalakstraat afgesloten voor auto's en vrachtwagens. Aan de Seriwangstraat krijgt de openbare ruimte de vorm van een groen plein met een ontmoetings/verblijfsruimte.

1 illustratie nieuwbouw vanaf
de Loristraat



1



2



Tuinen

Aan de achterzijde van het woongebouw is een tuin gelegen. In de tuin zal voor de huurders van een begane grond appartementen een eigen plek ontstaan.

Massa/dakvorm

Vanuit het PVE is een verbijzondering / oriëntatiepunt geëist om de huidige stedenbouwkundige structuur minder chaotisch te doen lijken. Dit resulteert in het ontwerp in een extra bouwlaag op de kop van de Seriwangstraat. Hierdoor is twee-derde van het woongebouw 3 bouwlagen en één-derde 2 bouwlagen hoog. Het gebouw bestaat, mede gelet op 'de verbinding' die gemaakt dient te worden, uit één bouwmassa en vormt een eenheid.

Architectuur/beeldkwaliteit

De architectuur is in feite een afgeleide van het ruimtelijk concept. Voor de vormgeving van de gevel betekent dit onder meer dat de horizontale geleding domineert boven de verticale geleding. Ook zal de gevel niet worden gesegmenteerd, details zoals reliëf en uitsparingen in de gevel, zullen de uitgangspunten, zoals het benadrukken van de verbinding, ondersteunen. De verbijzondering van de plek is gemaakt door geen traditionele woningen of woningbouw met een kap te realiseren maar voor platte daken te kiezen. Voor de indeling van het woongebouw is gekozen

- 1 mogelijke oplossing 'buiten kamers'
- 2 mogelijke oplossing 'buiten kamers'





voor het thema: "Leven aan de straat". Dit komt tot uitdrukking in de architectuur en woningplattegrond, wat betekent dat de woonkamer aan de straatzijde en overige verblijfsruimten zo veel mogelijk aan de straatzijde zijn gesitueerd. Buitenruimten zoals balkons bevinden zich ook aan de straatzijde. Deze balkons dragen bij aan de levendigheid van de 'buine' gevel doordat ze in een tweede gevel liggen met een groene uitstraling. De achtergevel wordt als 'witte' gevel aangemerkt. Dit komt tot uiting door het gebruik van veel glas met witte kozijnen. Om de inpassing in de omgeving ruimtelijke goed te maken is de detaillering, waaronder kleur- en materiaalgebruik, aangesloten op die van de omgeving.

1 illustratie nieuwbouw vanaf de Spechtrand

Parkeren en ontsluiting

Het nieuwe woongebouw maakt voor de parkeergelegenheid gebruik van de openbare ruimte. De parkeerplaatsen rondom het woongebouw zijn verdeelt over twee locaties ten noorden en oosten van het plangebied. Het grootste aantal parkeerplaatsen zijn gesitueerd waar in het huidige gebruik ook al parkeerplaatsen liggen. Deze locatie wordt ontsloten via de Wielwaal. De tweede parkeerlocatie ligt aan de Seriwangstraat en zijn haaks op de Seriwangstaat gesitueerd. Beide wegen zijn in twee richtingen te berijden. Het woongebouw bestaat uit 8 sociale huurwoningen, waardoor het aantal verkeersbewegingen zal toene





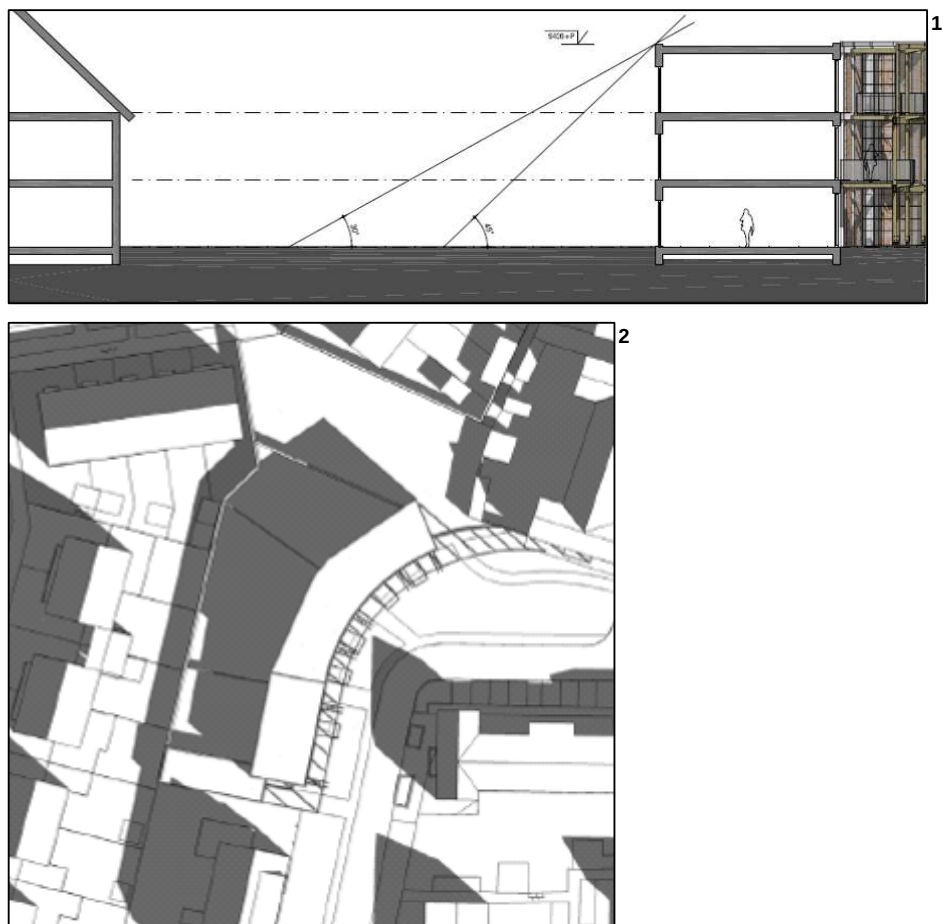
men. De verwachte toename is dusdanig laag (ca. 50 mvt/etm, gebaseerd op 6 bewegingen per woning per dag) dat deze goed afgewikkeld kan worden binnen de aanwezige infrastructuur.

Voor de realisering van de 8 sociale huurwoningen bedraagt de parkeerbehoefte, uitgaande van een parkeernorm van 1,35 pp/won. ($8 \times 1,35 = 10,8$ pp's), 11 parkeerplaatsen. Dit is overeenkomstig de parkeernorm (1,35) van een gestapelde vrije sector woning, zoals die is opgenomen in de parkeernota van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 16 februari 2006. In de bestaande situatie waren 26 pp's binnen het plangebied aanwezig. Een aantal hiervan (16) zijn destijds aangelegd voor het buurtcentrum Vijverhof. Aangezien deze niet meer in gebruik zijn voor het buurtcentrum Vijverhof is er overcapaciteit aanwezig. Deze overcapaciteit is in 2006 en 2007 getoetst met 8 parkeeronderzoeken. Daaruit volgde dat maximaal 15 van de 26 plaatsen in gebruik zijn. De gemiddelde bezetting bedraagt overigens 10 pp's. Gedurende de avonduren (18.30 – 22.30) bedraagt de gemiddelde bezetting 11,2 pp.

1 illustratie woongebouw vanuit de Wielewaal

Gezien deze resultaten is besloten om voor de bestaande parkeerplaats ten minste overeenkomstig de maximale bezettingsgraad parkeerplaatsen terug te brengen in het nieuwe plan. Uiteindelijk zijn dit er zelfs meer geworden (16 stuks). Het totaal aantal pp's komt hiermee op 11 voor de nieuwbouw en 16 voor de bestaande, 27 in totaal.





3.5 Bezonning

Om te komen tot een goede en acceptabele inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, is het planvoornemen getoetst op schaduwwerking aan de hand van een 3-d model (bijlage 1: Bezonningsschema). Hierin is gekeken of het planvoornemen hinderlijke schaduwwerking veroorzaakt voor de omliggende bestaande woningen. De woningen gelegen aan de overzijde van het plangebied aan de Spechtrand en de Seriwangstraat ondervinden nauwelijks tot geen schaduwwerking van het bouwplan. Dit geldt ook voor de woningen aan de Fazant, grenzend aan de achterkant van het plangebied. De woningen aan de Wielewaal zullen geen hinder van het planvoornemen ondervinden. De zon staat namelijk dermate hoog dat de hoogte van het woongebouw geen hinder veroorzaakt. Ook de woning aan de Loristraat zal nauwelijks tot geen schaduwwerking van het bouwplan ondervinden.

- 1 onderdeel bezonningscheme
- 2 bezonnings schema





- 1 afbuiging van het woongebouw tijdens de concept fase
- 2 vogelvlucht plangebied vanuit het noord oosten
- 3 definitieve afbuiging van het woongebouw

3.6 Privacy aangrenzende woningen

Naar aanleiding van de inspraak op het eerste bouwplan is het bouwplan zodanig aangepast dat de afstand tot de nabij gelegen woningen aan de achterzijde is vergroot. De afbuiging die het woongebouw in eerste instantie maakte vanuit het zuiden naar het westen is hierbij omgekeerd naar het oosten. De afstand tussen de achtergevel van het nieuwe woongebouw en de woning aan de Fazant 24 (de kortste afstand tussen de bestaande woningen en het woongebouw tussen de twee hoofdgebouwen) bedraagt ongeveer 20 m. Tevens is het zo dat de 'leefzijde', waaronder keuken en woonkamer, waar de meeste tijd wordt doorgebracht zich aan de voorzijde van het woongebouw bevinden. De inkijk in de tuinen is beperkt gezien de afstand en de situering van slaap- en badkamers aan deze zijde van het woongebouw. Ook zijn er aan de achterzijde geen balkons geplaatst. Op deze manieren is getracht de privacy van de woningen aan de achterzijde van het woongebouw te beschermen. Dit zelfde verhaal geldt ook voor de privacy van de bewoners van de Wielewaal 26 en het vervolg daarvan.

De privacy voor de bewoners van de Specstrand 3 wordt gewaarborgd door de kortste afstand van 22 m van het balkon van de eerste woning, dat op de eerste verdieping is gelegen. Aan deze zijde is de bebouwing



ook maar 2 bouwlagen hoog. De combinatie van de bouwhoogte, de hoogte van het balkon en ramen en de afstand tussen de zender en ontvanger maakt dat de privacy voor de bewoners gewaarborgd is. Het betreft hier normale afstanden en vergelijkbare bouwhoogten die gangbaar zijn in een traditioneel bebouwd stedelijk gebied.

De privacy van de bewoners van de Loristraat grenzend aan het planvoornemen wordt gewaarborgd doordat er aan deze zijde gewerkt is met een minimum aan ramen.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Vught streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de realisatie van het woongebouw is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen, 2009). Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Conclusies

Uit het vooronderzoek zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen, te weten verhoogde concentraties in de bovengrond en een mogelijk aanwezig gedempte watergang. Deze zijn in het onderzoek onderzocht op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Op de locatie is in de bovengrond rondom het gebouw (MMOI) een licht verhoogde concentratie zink geconstateerd. In de bodem op het overige deel van het terrein, alsmede het grondwater, zijn geen verhoogde concentraties geconstateerd. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.
- Er zijn geen eenduidige aanwijzingen gevonden voor een gedempte watergang op de locatie. Mogelijk is deze destijds gedempt met gebiedseigen grond.
- Een maaiveldinspectie kon niet worden uitgevoerd vanwege de aanwezige verharding. In het op geboord bodemmateriaal is geen asbest waargenomen. Overigens werd op basis van de historisch informatie geen asbest verwacht.



Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit in milieuhygiënische opzicht geschikt is voor het beoogde gebruik zijnde wonen.

Bij toetsing van de analyseresultaten aan de kwaliteitseisen van het Besluit bodemkwaliteit (i.c. maximale waarden 'wonen' en 'industrie') blijkt dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen' (als ontvangende bodem).

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen worden aan de hand van de conclusie gegeven:

- Geadviseerd wordt om tijdensgraafwerkzaamheden alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (verontreinigingen).
- Eventueel hergebruik van (licht verontreinigde) grond dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Indien dat het geval is, wordt aanbevolen om het hergebruik af te stemmen op het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijke beleid.

4.3 Geluidhinder

Het planvoornemen betreft de realisering van een geluidgevoelige bestemming (wonen). Deze bevindt zich binnen de geluidszones van de Vijverbosweg. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen, 2009). De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden aan ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt expliciet opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor die gevels die op grond van Artikel 1 Wet geluidhinder niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde 'dove' gevels). Voor 'dove' gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidswerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.



De resultaten van het akoestische onderzoek zijn puntsgewijs uitgewerkt en getoetst aan de Wet geluidhinder:

- In geen van de waarneempunten wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Vijverbosweg overschreden.
- Door de Wet geluidhinder worden geen restricties gesteld bij de realisering van dit bouwdeel.
- Het voeren van een hogere waardeprocedure is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat voor het planvoornemen geen consequenties verbonden zijn aan de resultaten van het akoestische onderzoek.

4.4 Luchtkwaliteit

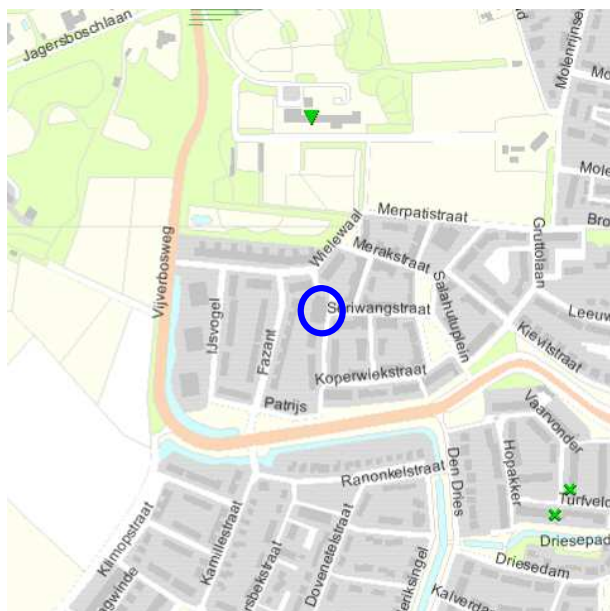
Ten behoeve van het planvoornemen is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen, 2009). De conclusie die uit dit onderzoek gehaald kan worden is dat de bijdrage van het planvoornemen aan de jaargemiddelde concentraties minder dan de wettelijk grenswaarde omvat. Uit andere berekeningen blijkt dat het planvoornemen ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Op grond van de bovenstaande bevindingen vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.





1

4.6 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woongebouw met bijbehorende parkeervoorzieningen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

1 uitsnede cultuurhistorische
waardenkaart Provincie Noord-
Brabant

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.





- 1 uitsnede Natuurloket
- 2 uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant

De wijk is in zijn geheel bebouwd. Ter plaatse van het plangebied is reeds in het verleden een gebouw met fundering alsmede aangrenzende verharding gerealiseerd. Op basis hiervan en aangezien het hierbij om een herstructurering gaat, wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse van de huidige bebouwing de grond reeds verstoord is en de kans op archeologische vondsten gering is. Ook is het oppervlak van het plangebied van circa 2200 m² kleiner dan het onderzoekscriterium van 2500 m² waarboven een archeologisch onderzoek verplicht is. Een archeologische onderzoek is derhalve niet relevant om uit te laten voeren.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen gelegen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. Andersom is ook te concluderen dat het planvoornemen geen invloed zal uitoefenen op de cultuurhistorische elementen uit de bredere omgeving.

4.8 Flora en Fauna

Het planvoornemen betreft de realisering van een woongebouw voor 8 sociale huurwoningen. Het woongebouw wordt gerealiseerd op de locatie waar voorheen een buurtcentrum gelegen was.



Op basis van informatie van het Natuurloket en afgaande op informatie uit de kilometerhokken waarin het plangebied ligt is tussen 1991 en 2007 in het aangrenzende buitengebied één plant- en één diersoort aangetroffen die streng beschermd is of op de rode lijst voorkomen. Waarschijnlijk is het dat de plant en het dier zijn waargenomen in het bos- en weidegebied ten noorden van het plangebied. Deze gebieden maken deel uit van hetzelfde kilometerhok als waar het plangebied in gelegen is.



Het plangebied zelf is in zijn geheel bebouwd en verhard. Gezien het gebruik en de bebouwde omgeving van het plangebied wordt de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna binnen het plangebied dan ook zéér klein geacht.

Een quick-scan naar de aanwezige flora en fauna waarden is dan ook niet zinvol en derhalve achterwege gelaten.

4.9 Hinder ten gevolge van bedrijvigheid

Vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening dient binnen en buiten de planlocatie een goed woon- en leefklimaat te kunnen worden gewaarborgd en dienen bestaande bedrijven in de omgeving van de locatie door de plannen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te worden geschaad.

1 de schoolwoningen

Voor een initiële toets of sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen de te realiseren woonbebouwing in het plangebied en de omliggende bedrijvigheid, is gebruik gemaakt van de systematiek zoals beschreven in de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave van Vereniging Nederlandse gemeenten, d.d. 16 april 2007). De richtafstanden in de publicatie zijn weergegeven in afstandklassen. Hierbij zijn de richtafstanden afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd voor een omgevingstype "rustige woonwijk".

Zuidelijk van het plangebied, aan de Spechtrand 14-16-18 zijn schoolwoningen gelegen. In lijst 1 van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt voor 'scholen voor basisonderwijs, Standaard Bedrijfs-



indeling (SBI) categorie 801, een indicatieve afstand richtafstand tot woningen van 30 m aangegeven voor wat betreft het aspect geluid. Voor de overige milieuaspecten wordt een afstand van 0 m aangegeven. Dit betekent dat wat de milieuaspecten “geur”, “stof” en “gevaar” de afstanden tot het bouwplan worden gerespecteerd.

De afstand van het bouwplan tot de gevel van de school bedraagt slechts 11 m en is daarmee kleiner dan de indicatieve afstand volgens de publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Het uitgangspunt van het hanteren van de richtafstand voor het milieuaspect geluid volgens de publicatie heeft als uitgangspunt een omgevingstype “rustige woonwijk”. Anders gesteld: door het hanteren van de aanbevolen richtafstand tussen bedrijven en woningen wordt ervoor gewaakt dat de ambitie “rustige woonwijk”, zijnde een etmaalwaarde van 45 dB, wordt gehaald. Is de afstand kleiner dan kan het toch zo zijn dat gezien de specifieke situatie de ambitiewaarde van 45 dB niet wordt overschreden.

Er is indicatief onderzocht wat de geluidbelasting van de schoolwoningen aan de Spechtrand 14-16- 18 op het bouwplan is.

Wat betreft geluid blijkt dat de geluidbelasting wordt bepaald door de spelende en arriverende kinderen. De kinderen spelen aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en arriveren aan de voorzijde ervan. De afstand is kleiner dan de aanbevolen afstand van 30 meter. Daarnaast zal er tussen de gevels van de nieuwbouw en het speelterrein een afscherming aanwezig zijn in de vorm van bergingen. Gezien het beperkte aantal leerlingen op de school (ca. 15 kinderen) en de beperkte duur dat gespeeld wordt op het speelterrein (2x 15 minuten per dag in de dagperiode) blijkt uit indicatieve berekeningen dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw in de dagperiode beperkt blijft tot maximaal 40 dB. Het maximale geluidniveau bedraagt maximaal 55 dB. Hierbij is er vanuit gegaan dat het bronvermogeniveau van een spelend kind 80 dB bedraagt en het piek-niveau 84 dB.



De indicatieve waarden zijn lager dan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Het wordt derhalve voor het milieuaspect geluid verantwoord geacht een kleinere afstand van de schoolwoningen tot de nieuwbouw toe te staan dan volgens de VNG publicatie wordt aanbevolen.

3.4 Beschouwing resultaten en conclusie
De contouren op basis van de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar rondom de in bovengenoemde tabel vermelde bedrijven overschrijden niet de kavelgrens van het plangebied.

De op de gevels van het bouwplan te verwachten geluidniveaus ten gevolge van de schoolwoningen zijn lager dan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Het wordt derhalve voor het milieuaspect geluid verantwoord geacht een kleinere afstand van de schoolwoningen tot de nieuwbouw toe te staan dan volgens de VNG publicatie wordt aanbevolen.

Er is geen nadelige invloed te verwachten van de schoolwoningen op de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied.



1



5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap de Dommel. De reactie van het waterschap zal in dit plan worden verwerkt.

2



Het hemelwaterstelsel in het de wijk Vijverhof, waar het plangebied onder valt, 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 nieuwbouw zal hierop aangesloten worden.

5.2 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 het planvoornemen geldt dat alleen het eerste punt relevant is.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels en het beperken van het verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd. Bij vervangende nieuwbouw kan daarnaast gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits en andere waterbesparende voorzieningen.

- 1 scheiding van de riool stelsels
- 2 Waterschap De Dommel



5.3 Invloed van het planvoornemen

Het plan gaat uit van de realisering van een woongebouw met bijbehorende groenstroken en parkeerplaatsen.

Kijkend naar het oppervlak aan verharding van de nieuwbouw (1279 m²) ten opzichte van de huidige situatie kan geconcludeerd worden dat deze afneemt. Dit heeft te maken met een verkleining van het bebouwd oppervlak en de aanleg van tuinen rondom het woongebouw. Het onverhard oppervlak van 900 m² bestaat uit de voortuinen, het openbare groen aan de voorkant en de achtertuinen van het woongebouw. Uit esthetische overwegingen worden de tien parkeerplaatsen gelegen aan de Seriwangstraat uitgevoerd als semi-verhard waardoor minder verharding aanwezig is. Bij het gehele planvoornemen voor de Djalakstraat wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Dit planvoornemen is in het kader van de watertoets neergelegd bij het Waterschap de Dommel. In haar reactie heeft het Waterschap laten weten dat haar beleidsuitgangspunten naar tevredenheid in het plan zijn verwerkt (zie bijlage 4).

5.4 Waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Dommel werkt met keurkaarten om hun visie met betrekking tot het waterbeheer aan te geven. Vanuit deze keurkaarten zijn geen gegevens naar voren gekomen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

5.5 Riolering

De woningen worden aangesloten op de in de omgeving van het projectgebied reeds aanwezige gescheiden rioolstelsel. Het schoon- en vuilwater wordt hiermee apart aangeboden.



6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Vijverhof'.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de maximale bouwhoogte;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Vanwege de invoering van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de uniformiteit van benamingen die hieruit voortvloeit zijn



enkele benamingen binnen dit bestemmingsplan afwijkend van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Woondoeleinden' wordt vervangen door 'Wonen' en de bestemming 'Verkeersdoeleinden' wordt vervangen door 'Verkeer'. Ook de bouwaanduiding voor 'bijgebouwen' en de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' verschillen van het vigerende bestemmingsplan.

6.4 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de woningcorporatie Huis en Erf. Voor de gemeente zelf zijn, met uitzondering van de reconstructie van de openbare ruimte en het bouwrijp maken van het terrein, er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. De gemeente Vught heeft voor de beoogde ontwikkeling in het kader van de Afdeling 6.4 van de Wro (betreffende grondexploitatie) een ontwikkeling en realisatie overeenkomst gesloten met de woningcorporatie.

In deze overeenkomst zijn de nadere (financiële) afspraken vastgelegd. Concreet houdt dit in dat de kosten voor de realisering van nieuwbouw worden gedragen door de woningcorporatie. Eventuele kosten als gevolg van planschade claims zijn voor rekening van de gemeente. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de gemeente.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.5 Maatschappelijk haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisering van een woongebouw met bijbehorende parkeervoorziening. Doordat een bestuursakkoord omtrent de keuze voor deze locatie voor woningbouw en het bijbehorende PVE door de raad is goedgekeurd, kan hiertegen vanuit deze regels geen bezwaar komen. Over de uitvoering van het planvoornemen is gedurende enkele inspraakavonden overleg geweest tussen de ontwik-



kelende partijen en de omwonende. Deze inspraakavonden zijn ervoor geweest om een helder beeld te laten ontstaan van wat er precies staat te gebeuren en hoe hier uitvoering aan wordt gegeven.

Aangezien er in het voortraject inspraakavonden zijn gehouden waarbij iedere belanghebbende aanwezig mocht zijn en zijn/of haar opmerkingen kenbaar mocht maken en hierbij geen zware kanttekeningen geplaatst zijn mag aangenomen worden, dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

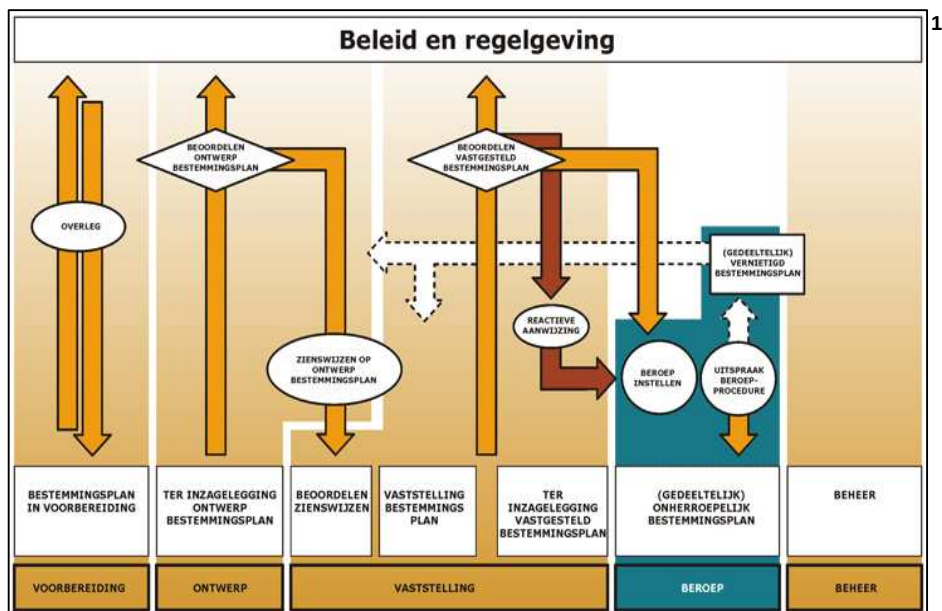
6.6 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.

De gronden binnen het plangebieden worden bestemd tot 'Wonen' conform de vigerende bestemmingsregeling. Gelet op de beperkte omvang van het plangebied en de ligging binnen bestaand woongebied is ervoor gekozen de regeling uit het bestemmingsplan Vijverhof over te nemen. Waar noodzakelijk is deze aangepast aan de volgens de Wro van toepassing zijnde SVBP 2008.



7 Procedure



7.1 De te volgen procedure

De partiële bestemmingsplan herziening doorloopt als (voor) ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure
bestemmingsplan

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.



7.2 Watertoets

In het kader van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan ingediend worden bij het watertoetsloket de Dommel in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In haar reactie heeft het Waterschap De Dommel laten weten dat haar beleidsuitgangspunten naar tevredenheid in het plan zijn verwerkt (zie bijlage 4).

7.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

De Provincie Noord-Brabant heeft gereageerd op het planvoornemen waarbij zij te kennen geven dat de partiële herziening geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen (bijlage 3). Van de VROM-inspectie Regio Zuid is geen reactie ontvangen in het kader van het vooroverleg.

7.4 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober. tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Ambtshalve worden de volgende wijzigingen nog doorgevoerd:

Mogelijk vindt er nog een grondtransactie plaats tussen Huis en Erf en een aantal omwonende van de strook van de achtertuin van het nieuwbouwcomplex. De gemeente wil deze transactie niet op voorhand uitsluiten. Vandaar dat deze als ambtshalve wijziging planologisch mogelijk wordt gemaakt. De bijgebouwengrens wordt hiertoe opgeschoven. Om de totale massa aan bijgebouwen binnen de perken te houden wordt het bijgebouwenvlak voorzien van een maximum toegestaan bebouwingspercentage van 50%.

7.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 17 december 2009 door de Raad vastgesteld overeenkomstig het besluit en de bijbehorende nota zienswijzen en de nota wijzigingen (bijlage 5).

