

Bestemmingsplan De Koepel

Gemeente Vught

Voorontwerp



Bestemmingsplan De Koepel

Gemeente Vught

Voorontwerp

Rapportnummer: 211X05214.069535_1_2

Datum: 27 april 2012

Contactpersoon opdrachtgever: De heer C. van Steen

Projectteam BRO: Luke Vredeveld, Natasja de Vroom, Rob van Dijk,
Wiebe Smid

Concept: 09 maart 2012

Voorontwerp: 27 april 2012

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, gemeente Vught, stedelijk gebied

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. HET PLANGEBIED	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
3. BELEID	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Geluid	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.3 Bodem	21
4.4 Natuurwaarden	23
4.4.1 Natuurwetgeving	23
4.4.2 Methode	24
4.4.3 Conclusie en aanbevelingen	24
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Archeologie	27
4.8 Water	28
4.9 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	31
5. PLAN	33
5.1 Opzet van het plan / verkaveling	33
5.2 Verkeer en parkeren	34
5.3 Groen en water	34

6. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Systematiek van de planregels	37
6.2.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	38
6.2.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	38
6.2.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	39
6.2.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	40
6.2.5 Bijlagen - Staat van bedrijfsactiviteiten	40
6.3 Specifieke bestemmingsregeling	41
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 45
 8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	 47
8.1 Overleg	47
8.2 Inspraak	47
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek januari 2007	
Bijlage 3: Nader bodemonderzoek juni 2009	
Bijlage 4: Bodemonderzoek juni 2010	
Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek Sintels september 2011	
Bijlage 6: Flora- en fauna	
Bijlage 7: Aanvullend onderzoek vleermuizen november 2011	
Bijlage 8: Invulling paragraaf externe veiligheid	
Bijlage 9: Bodemkundig en hydrologisch onderzoek	
Bijlage 10: Waterhuishoudkundig plan	
Bijlage 11: Resultaten HNO-Rekentool De Koepel Vught maart 2012	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Vught is voornemens het plangebied 'De Koepel' te herontwikkelen tot een woongebied. Binnen dit plangebied zijn thans met name sport- en verenigingsvoorzieningen aanwezig. Het betreft hier een atletiekaccommodatie (Sportclub Prins Hendrik) tenniscomplex en een scoutinggebouw, allen met bijbehorende voorzieningen.

In de strategische visie 'Vught- Noord: Lommerrijk' wordt de locatie De Koepel reeds genoemd als een potentiële ontwikkellocatie. In deze strategische visie wordt onder andere de randvoorwaarde aangehouden dat in Vught-Noord zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het volkshuisvestingsprogramma. Een van de uitgangspunten daarbij is een versterking van de identiteit van Vught-Noord door middel van enkele ontwikkellocaties. De locatie De Koepel is een van deze locaties.

Voor de ontwikkeling van De Koepel, zal AV Prins Hendrik worden verplaatst naar een andere locatie. In de visie is reeds beargumenteerd dat de huidige locatie van de atletiekaccommodatie dient te worden aangewend voor woningbouw, om Vughtse taakstelling voor woningbouw binnen de rode contour te realiseren. Tevens is AV Prins Hendrik toe aan vernieuwing van haar atletiekaccommodaties.

Hiermee is de basis gelegd voor de ontwikkeling tot 'lommerrijk woongebied' in het plangebied De Koepel. Voor het plangebied is een verkavelingsplan opgesteld. Het plan wordt dus ontwikkeld in samenhang met een verplaatsing van de atletiekaccommodatie naar een locatie nabij de Postweg in het plan Stadhouderspark.

Het verkavelingsplan omvat twee fases.

- Fase I betreft het ontwikkelen van woningen in het zuidelijk deel van het plangebied.
- Fase II ziet op het realiseren van woningen ter plaatse van het tenniscomplex en de gronden rondom het huidige verenigingsgebouw van Scouting Vught. (gebied boven de oranje stippellijn in figuur 1).

Vooralsnog wordt alleen fase I in ontwikkeling genomen. De mogelijk realisering van fase II kam eerst worden gezien bij het eindigen van het bestaande recht van erfpacht voor het tenniscomplex (1 januari 2025).

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis om mogelijk maken van gewenste ontwikkeling van fase I mogelijk te maken. De ontwikkeling past immers niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan worden tevens de gronden ter plaatse van het tenniscomplex, het scoutinggebouw en de bestaande woningen ten zuiden van de Loonsebaan meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied 'De Koepel' ligt in het noordwesten van de kern Vught, nabij de Vughtse Heide. Het plangebied wordt globaal omsloten door de volgende wegen:

- Loonsebaan (noordzijde);
- John F. Kennedylaan (oostzijde);
- Koepelweg (zuidzijde) en
- Zonneweilaaan (westzijde).



Figuur 1 Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal de huidige en de toekomstige situatie worden beschreven. Tevens wordt hier vermeld wat er volgens de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader beschreven. Hier wordt onderscheid gemaakt in nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de (milieuhygiënische) omgevingsaspecten beschreven waaraan onderhavig plan is getoetst. Hier wordt onder andere ingegaan op luchtkwaliteit, geluidhinder en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het beoogde verkavelings- c.q. stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische plansystematiek en bestemmingen. Hoofdstuk 7 bevat de economische uitvoerbaarheid, waarna in het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 8) de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt beschreven.

2. HET PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt het plangebied (11,5 hectaren groot) gekenmerkt door de aanwezigheid van de atletiekaccommodatie van Sportvereniging Prins Hendrik; het tenniscomplex van Tennisvereniging Wolfsbosch; het verenigingsgebouw van Scouting Vught, drie bestaande woningen aan de zuidzijde van de Loonsebaan; een overwegend groene inkadering, alsmede enkele waterpartijen/ watergangen.

Het te ontwikkelen deel van het plangebied, circa vijf hectaren, omvat de atletiekaccommodatie en een deel van de weiden, lanen en bossages ten oosten daarvan. Noordelijk hiervan en direct daaraan grenzend, liggen het tenniscomplex en de drie bestaande woonkavels. Deze maken geen deel uit van het te ontwikkelen plandeel, maar zijn er wel sterk mee verweven.

De groene structuur van weiden, lanen, bosjes en monumentale bomen is sterk beeldbepalend voor het plangebied en zijn omgeving. Deze structuur vormt een restant van de historische landschappelijke structuur die zich vanaf de 18e eeuw aan de noordzijde van Vught heeft ontwikkeld. Hier ontstond een kleinschalig bos- en landbouwgebied, de 'Heikant', in een brede zone tussen de historische dorpskern en de woeste gronden. Waarschijnlijk behoorden veel percelen op deze heikant tot het grondgebied van hoeve De Braak. In de 19e eeuw raakte het gebied in zwang als vestigingsplaats voor katholieke instituties en als lommerrijk woongebied voor de gegoede burgerij. Na de Tweede Wereldoorlog is het gebied ontwikkeld tot villapark en vonden diverse sportvoorzieningen een plek in de dorpsrand, zoals de accommodatie van Sportclub Prins Hendrik.

De historische groenstructuur in het noordoostelijk deel van het plangebied is behouden gebleven en momenteel mede in gebruik als paardenweitje. Scouting Vught hier haar clubgebouw en activiteitenterrein. Verder fungeert het gebied als uitloopgebied voor omwonenden, voor het dagelijkse ommetje, als wandelroute naar de Vughtse hei en als speelgebied voor kinderen uit de buurt.

Open water komt voor in de vorm van vijvers en de watergang aan de zuidrand van het tenniscomplex. Dit open water fungeert van oorsprong als opvang voor regenwater van de tennisvelden en atletiekbaan.

Op een hoger schaalniveau is het gebied tevens van betekenis voor alle Vughtenaren, die dit gebied op enigerlei manier gebruiken en beleven als onderdeel van de groene hoofdstructuur in de gemeente.

2.2 Nieuwe situatie

In de beoogde situatie zal de inrichting van het plangebied wijzigen. Enkele voorzieningen binnen het plangebied blijven echter ongewijzigd en wel het tenniscomplex, het scoutinggebouw en de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Loonsebaan. Deze functies worden in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Hun hoedanigheid verandert echter niet.

Ter plaatse van de atletiekaccommodatie worden in de beoogde situatie woningen ontwikkeld. Daarnaast vinden er in het groen van het plangebied enkele wijzigingen plaats.. Ten behoeve van de noodzakelijke waterberging (in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen; zie waterparagraaf) worden er in binnen het plangebied al dan niet in combinatie met de bestaande waterpartijenwaterhuishoudkundige voorzieningen aangelegd. In het oostelijk deel van het plangebied zullen deze met name bestaan uit infiltratievoorzieningen.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Ter plaatse van de tennisaccommodatie en de aangrenzende woningen (aan de zuidzijde van de Loonsebaan) geldt het bestemmingsplan “Villa-park/Loonsebaan”, vastgesteld op 17 juni 2008. Op deze gronden zijn de bestemmingen “Sportdoeleinde”, “Groenvoorzieningen” en “Woondoeleinden” van toepassing.
- Ter plaatse de atletiekaccommodatie, de gronden ten oosten daarvan en het groene terrein nabij het scoutinggebouw, geldt het bestemmingsplan “Loonsebaan – Oost”, vastgesteld op 22 september 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 juli 1978. Voor deze gronden gelden de bestemmingen “Sportpark” en “Bosgebied”.

De herontwikkeling past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve is het (partieel) herzien van de vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk. Voor een deel van het plangebied blijft het planologisch regime echter ongewijzigd. Dit geldt voor de woonpercelen en het tenniscomplex.

3. BELEID

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens naast elkaar Nederland.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen, zoals bij de Schaalsprong Almere, de Zuidas, de toekomst van Schiphol en vele andere MIRT-projecten.

Doorwerking plangebied

De planontwikkeling betreft een stedelijke herontwikkeling. De SVIR bevat hier geriekie regels voor. Wel haakt deze herontwikkeling aan bij in elk geval het algemene ruimtelijke belang, te weten het waarborgen van kwaliteit van de leefomgeving.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben het ruimtelijk beleid voor de provincie vastgelegd in:

- a. de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, in werking getreden op 1 januari 2011 en
- b. de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, in werking getreden op 1 maart 2011.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het provinciaal bestuur kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes, die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het provinciaal bestuur streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) en aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid en
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Doorwerking plangebied

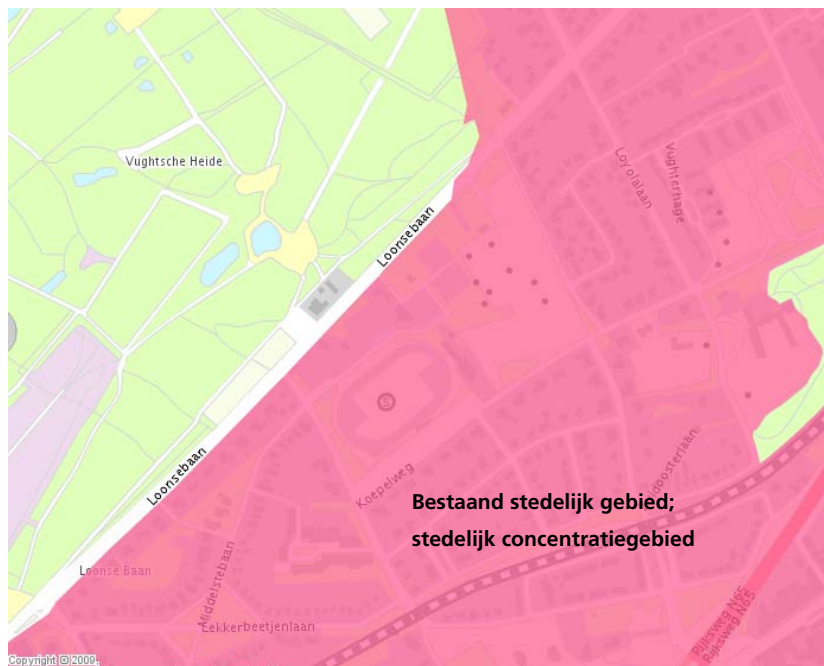
De ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van woningen in bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Met deze inbreiding in bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij de provinciale doelstelling 'concentratie van verstedelijking'.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In deze verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- water;
- agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- cultuurhistorie;
- niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: uitsnede verordening ruimte

Bestaand stedelijk gebied- stedelijk concentratiegebied

De verordening stelt regels waaraan gemeentelijk bestemmingsplannen dienen te voldoen. Bestaand stedelijk gebied omvat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bestemmingsplannen, die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen gelegen in bestaand stedelijk gebied dienen dus met name nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies te omvatten.

Conclusie

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het inbreiden van woningbouw in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Onderhavig plan is hiermee volledig in lijn. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvesting: Meerjarenplan Woningbouw

Volkshuisvesting - Kwantitatief

Op grond van het provinciale beleid dienen nieuw te realiseren woningen te passen binnen de voor Vught toegestane toename van de woningvoorraad.

De Verordening Ruimte verplicht gemeenten zich daarbij te houden aan de aantallen, die voortkomen uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Eind januari 2012 is door de provincie de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 uitgebracht. Deze prognose, met voor Vught een aantal van om en nabij 800 te realiseren woningen in de periode 2012-2020, is nog niet verwerkt in de meest actuele woningbouwplanning, het Meerjarenplan woningbouw 2012-2015. Verder dient deze prognose nog vertaald in nieuwe regionale woningbouwafspraken.

Het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 en gaat uit van een woningvoorraadtoename van 800 woningen in de periode 2010-2020.

De nieuwe prognose biedt meer mogelijkheden in kwantitatieve zin en heeft tot gevolg dat in de nabije toekomst weer –in beperkte mate- nieuwe plannen toegevoegd kunnen worden aan het woningbouwprogramma/ meerjarenplan. Dit gebeurt op basis van voortschrijdend inzicht en zal zich uiteindelijk in 2013 vertalen in een bijgesteld Meerjarenplan Woningbouw 2013-2016.

In het geldende Meerjarenplan Woningbouw is voor de locatie de Koepel een aantal van 31 woningen als reservering in het beschikbare woningcontingent opgenomen. Hiermee past het plan mede in de huidige regionale kwantitatieve afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen.

Volkshuisvesting - Kwalitatief

In het bestuursakkoord 2010-2014 "Samen, anders, zeker nu" is in algemene bewoordingen aangegeven dat de in Woonvisie 2009-2013 opgenomen uitgangspunten bijstelling behoeven. Daarbij zijn de Vughtse behoefte en de kwaliteit van de woonomgeving leidend.

Aan de hand van het bestuursakkoord en de besluitvorming in maart 2011 over het Meerjarenplan Woningbouw 2011-2014, is in 2011 met partijen verder in overleg getreden over mogelijke aanpassingen in de programma's welke recht doen aan het principe kwaliteit van de woonomgeving. Dit betekent onder meer dat het uitgangspunt om per locatie te willen sturen op een gedifferentieerd woningbouw-

programma is losgelaten. Er wordt meer gekeken naar de intrinsieke kwaliteiten en eenheden van de diverse locaties.

Dit heeft voor de locatie De Koepel geleid tot een verdere bijstelling, zowel in woningaantallen als -typologieën. Ingezet wordt op een hoge woonkwaliteit, passend in het gebied Vught-Noord, door middel van ruimere kavels met de mogelijkheid voor particuliere in eigenbouw een woning in het duurdere segment te realiseren. Mogelijkheid door particulieren. Op deze wijze wordt gebouwd voor een behoefte die in Vught nog steeds aanwezig is en kan leiden tot doorstroming vanuit de middeldure woningvoorraad.

Welstandsnota 2011

In de Welstandsnota zijn criteria opgenomen waaraan een plan moet voldoen. Deze criteria hebben voornamelijk betrekking op de beeldkwaliteit en de verschijningsvorm van een bouwplan, in relatie met de omgeving. Daarbij moet gedacht worden aan criteria over de afmetingen, de vormgeving, het materiaalgebruik en de kleur. De Koepel valt op basis van de Welstandsnota onder het 'Resterend grondgebied'.

Het resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie 'welstandsniveau 3', met uitzondering van nieuwbouw en monumenten. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria. De gemeente stelt voor dit plan geen beeldkwaliteitplan vast, om zo de nodige vrijheid te laten bij het ontwerp, vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling. Wel zijn de algemene beoordelingscriteria nieuwbouw zoals genoemd in de welstandsnota van toepassing. Dit betreffen de volgende hoofdaspecten:

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Situering

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- De panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat, indien deze zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- Bij (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- (Vervangende) nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen blijven onder of boven de lijn van de daklijst.

Parkeernota gemeente Vught

Het parkeerbeleid voor de gemeente Vught is vastgelegd in de nota "Parkeerbeleid gemeente Vught". De regeling "parkeerplaatsverplichting" is onderdeel van het gemeentelijk parkeerbeleid en is met name een uitwerking van de wijze waarop bij ontwikkelingen binnen de gemeente omgegaan wordt met het aanleggen van parkeerplaatsen.

Bij onderhavig plan zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Conform de Parkeernota, waarin aangegeven wordt hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling gesitueerd moeten worden. Geldt voor de beoogde woningen 'duur' dat 2,0 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Deze dienen op eigen terrein te worden ingevuld. Gezien de omvang van de percelen is dit geen probleem. Aanvullend hierop worden parkeer- en passeerstroken langs de eenrichtingswegen in het plangebied gelegd.

Nota Groen

Op 27 mei 2009 is door de gemeenteraad de Nota Groen vastgesteld. Deze nota biedt kaders en uitgangspunten voor de realisering van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Een van de beleidsthema's van de Nota groen is het beschermen van waardevolle bomen. Ter bescherming van deze bomen is een lijst van waardevolle bomen opgesteld, waarvoor een kapverbod geldt. In dit plan is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de beleidsuitgangspunten van de Nota Groen door de waardevolle en monumentale bomen te behouden, ook op de percelen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische, waterhuishoudkundige en andere relevante aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden vòòr de vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van wegen:

- gelegen in een als 'woonerf' aangeduid gebied of
- waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een woning is een geluidgevoelig object. De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen de geluidzones van de Loonsebaan en Zonneweilaan (beiden wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur). Voor de Koepelweg en de J.F. Kennedylaan is een maximumsnelheid van 30 km/uur vastgesteld. Ook voor de wegen in het plangebied zal een maximumsnelheid van 30 km/uur worden vastgesteld. De bijdrage van de overige 30-km wegen aan de geluidbelasting wordt vanwege de afstand tot het plangebied als niet relevant aangemerkt. Het plangebied ligt tevens binnen de geluidszone van de spoorlijn Tilburg – 's Hertogenbosch.

Ten behoeve van dit plan is derhalve een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de wegen Loonsebaan, Zonneweilaan en de geluidzone van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch. Voor alle overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur en deze zal ook gaan gelden voor de nieuwe wegen in het plangebied.

¹ Akoestisch onderzoek, bestemmingsplan De Koepel Vught, Agel adviseurs, 13 maart 2012

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij drie woningen sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Zonneweilaan.

Zowel voor de Loonsebaan als de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch kan voldaan worden aan de gestelde voorkeurswaarde.

De rekenresultaten voor de maatgevende gevels van de woningen en de ligging van deze woningen zijn weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 4.1: Situatie woningen overschrijding voorkeurswaarde Wet geluidhinder

Voor de in de tabel aangegeven woningen is sprake van een overschrijding van de grenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor railverkeer wordt niet overschreden. Realisatie van deze woningen is derhalve mogelijk indien wordt voldaan aan de geldende ontheffingswaarden. Bij alle overige woningen is geen sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van respectievelijk 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer. Overeenkomstig het algemene ontheffingenbeleid zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren middels stedenbouwkundige, bron- en/of overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen reële mogelijkheden zijn om op basis van de genoemde maatregelen de geluidbelasting te verlagen.

Nu voldaan wordt aan de criteria van het algemene ontheffingenbeleid kan voor de ruimtelijke ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Vught om de vaststelling van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden aangevraagd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁵. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) daarvan kan uitgaan en welke afstand daarbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven.

In de nabijheid van de te realiseren woningen ligt één inrichting, die mogelijk zorgt voor enige milieuhinder in het plangebied. Het gaat hierbij om het tenniscomplex van Tennis Vereniging Wolfsbosch, inclusief de daarbinnen aanwezige horeca-inrichting in de vorm van het paviljoen.

Conclusie geluidhinder tennispark

Het tenniscomplex valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. In dit besluit zijn standaard geluidvoorschriften opgenomen waaraan voldaan moet worden. Uit de onderzoeksresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de beoordelingspunten 04 en 05 met respectievelijk 1 en 2 dB wordt overschreden ter hoogte van de 3e bouwlaag (dakvlakken). Door de constructie van de dakvlakken van de woningen aan de zijde van het tenniscomplex uit te voeren als een dove gevel hoeven deze dakvlakken niet getoetst te worden aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. De maatgeven-

de geluidbron voor de geluidsbelasting van het tenniscomplex betreft de uitstraling van muziekgeluid via het dak van het tennispaviljoen.

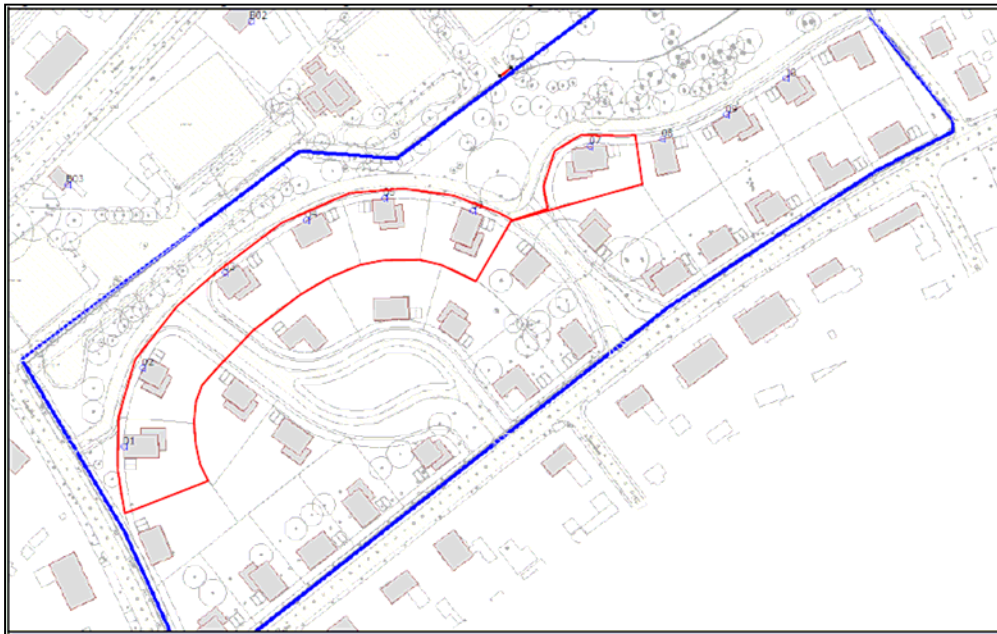
Het plangebied dient aangemerkt te worden als een rustige woonwijk waarvoor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een richtwaarde geldt van 45 dB(A) etmaalwaarde. Deze richtwaarde wordt bij de beoordelingspunten 02 t/m 07 overschreden. De maximale overschrijding bedraagt 2 dB ter plaatse van beoordelingspunt 05. De maatgevende geluidbron is de uitstraling van het muziekgeluid via het dak.

Voor het maximaal geluidniveau is ter plaatse van beoordelingspunt 03 in de nachtperiode sprake van een overschrijding van de richtwaarde voor de nachtperiode van 55 dB(A). De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB en wordt veroorzaakt door het dichtslaan van de autoportieren op de parkeerplaats. In de avondperiode is ter plaatse van beoordelingspunt 07 sprake van een overschrijding van de richtwaarde met 1 dB. Deze overschrijding is een gevolg van het gebruik van de oefenmuur in de avondperiode.

Op basis van de navolgende argumenten kan ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, welke overeenstemt met de richtwaarde voor het omgevingstype rustige woonwijk:

- De situering van de woningen is zodanig dat een geluidluwe gevel gegarandeerd is.
- Het dakvlak van de 3e bouwlaag als een gesloten gevel uitvoeren en eventueel te plaatsen dakramen of dakkapellen situeren aan de geluidluwe zijde.
- De minimaal vereiste geluidwering van 20 dB met 5 dB verhogen.

De woningen waar bovenstaande maatregelen wenselijk worden geacht, zijn in de navolgende figuur weergegeven.



Figuur 4.2: Situatie woningen met extra geluidwerende maatregelen

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er zijn dan ook een verkennend², en indicatief³, een nader bodemonderzoek⁴ en een aanvullend verkennend bodemonderzoek 'sintels'⁵ uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies van de onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn separate bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" strikt genomen niet juist is. De bovengrond ter hoogte van de sintelbaan is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen en minerale olie. De bodemlagen direct onder de sintelbaan en puinverhardingen zijn licht verontreinigd met zware metalen en pak's. In één samengesteld grondmengmonster (MM10) wordt de tussenwaarde voor zink overschreden.

De sintels/slakken en het puin zijn licht verontreinigd met zware metalen, pak's en minerale olie. In drie voor asbest verdachte met puin bijgemengde bodemlagen is analytisch geen asbest aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen, cadmium en chroom.

² Verkennend bodemonderzoek sportpark De Koepel te Vught, Search bv, 15 januari 2007

³ Indicatief bodemonderzoek sportpark De Koepel te Vught, Search bv, 24 juni 2010

⁴ Nader bodemonderzoek sportpark De Koepel te Vught, Search bv, 15 juni 2009

⁵ Verkennend bodemonderzoek Sportpark De Koepel Vught, Search, 2 september 2011

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt zeer waarschijnlijk geen saneringsmaatregelen te worden getroffen, ten einde de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Aanbevolen wordt om het gehalte zink in de deelmonsters van het grondmengmonster MM10 aanvullend te laten bepalen en op grond van de uitkomsten de afweging voor nader onderzoek te maken. Aanbevolen wordt na verwijdering van de kunststof coating van de sintelbaan de kwaliteit van de sintellaag alsnog vast te stellen. Voorts wordt aanbevolen om vooraf aan de sanering/ ontmanteling van de sintelbaan en puinverhardingen na te gaan of de grond van depot I en II in aanmerking komt om aldaar te worden toegepast. De milieuhygiënische kwaliteit van de depots is namelijk, indicatief, van dezelfde tot betere kwaliteit als de ontvangende bodem. Tot slot wordt de aanbeveling gedaan om de herontwikkeling te realiseren met een gesloten grondbalans en tijdens graafwerkzaamheden de boven- en ondergrond apart te houden en afzonderlijk op de locatie te herschikken.

Conclusie indicatief bodemonderzoek

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond slechts licht verontreinigd is met lood en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Uit het onderzoek is gebleken dat onder de atletiekbaan geen noemenswaardige bodemverontreiniging aanwezig is en de locatie geschikt is voor het huidige gebruik (atletiekaccommodatie).

Conclusie nader bodemonderzoek

De ondergrond ter plaatse van boring 134-2 is matig verontreinigd met zink. De ondergrond ter plaatse van boring 131-2 is licht verontreinigd met zink. In de ondergrond ter plaatse van boring 132 zijn geen verontreinigingen van zink boven de achtergrondwaarde gemeten. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de verontreiniging met zink geen ernstige bodemverontreiniging betreft. De verontreiniging van zink, ter plaatse van boring 134-2, betreft waarschijnlijk een spotverontreiniging met een zeer beperkte omvang. Aanvullend onderzoek met een aangepaste onderzoekshypothese is derhalve niet zinvol. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie verkennend bodemonderzoek – sintels

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” juist is. De sintelhoudende laag is niet verontreinigd met de in onderhavig onderzoek geanalyseerde parameters. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aan-

gepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige c.q. toekomstig gebruik van de locatie. Uit de resultaten van de toetsing aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bodem op de locatie voldoet aan de Achtergrondwaarde. Hieruit volgt dat de sintellaag geschikt kan worden geacht voor eventueel hergebruik.

4.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (op basis van bronnenonderzoek en verkennend veldbezoek) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

4.4.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet en planologische gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuurgebieden en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciale beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en

'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt overeenkomstig een door het Rijk goedgekeurde gedragscode.

4.4.2 Methode

Ten behoeve van onderhavige ontwikkelingen is een Quicksan flora en fauna opgesteld⁶. Deze quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen van deze quickscan.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Conclusies

In het rapport van BTL Advies van maart 2007 is geconcludeerd dat geen aanvullend onderzoek en ontheffing nodig zijn indien de bomen met vaste verblijfplaatsen van vogels daadwerkelijk behouden blijven en de groenstructuur niet wordt onderbroken. Daarnaast dienen volgens dit rapport de sloop- en bouwactiviteiten buiten het broedseizoen (maart tot halverwege augustus) plaats te vinden.

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid Van vleermuizen achter de dakbetimmering van de te slopen bebouwing naast de atletiekbaan. Nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht. Indien de dode eikenstammen in het gebied alsnog worden verwijderd, is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen achter de schors van deze dode stammen echter wel noodzakelijk.

Mogelijkerwijs komt de strikt beschermde Euraziatische Rode Eekhoorn voor in het plangebied. Zoals BTL al vermeld in haar rapport uit 2007, maken eekhoorns mogelijkerwijs gebruik van de aangetroffen spechtenholten in enkele bomen in het noordoostelijk deel van het plangebied. Deze bomen blijven echter allen gehandhaafd. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Het is niet duidelijk of het rietmoerasje bij de ingang van de tennisbaan in het toekomstige ontwerp geheel behouden blijft. In het geval dit geheel of gedeeltelijk verdwijnt of wordt aangepast, moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar de aldaar aangetroffen groene kikkers. Indien hieruit blijkt dat er sprake is van de

⁶ Quicksan Flora en fauna De Koepel, Vught, Croonen adviseurs, 22 oktober 2009

aanwezigheid van de strikt beschermde habitatrichtlijnsoort van de poelkikker, is een ontheffing noodzakelijk.

Aanbevelingen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (begin maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Eventuele werkzaamheden rondom de aanwezige poel en watergang dienen liefst vóór oktober plaats te vinden in verband met de overwintering van amfibieën.

De bomenrijen in het plangebied en het bos worden mogelijkerwijs door vleermuizen gebruikt als vliegroute tussen het naastgelegen natuurgebied de 'Vughtsche Heide' en het plangebied. Deze bomen en het bos blijven behouden.

Om deze reden is een nadere onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen⁷. Uit dit onderzoek blijkt dat na het eerste veldbezoek overdag reeds geconcludeerd kan worden dat er geen toegankelijke kieren of spleten aanwezig zijn die kunnen dienen als verblijfplaats. Er is om deze reden geen noodzaak voor de verdere uitvoering van het nader vleermuisonderzoek. Op dit punt gelden derhalve geen belemmeringen.

Met de eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

⁷ Rapport 'Resultaten eerste veldbezoek vleermuisonderzoek De Koepel Vught, Croonen Adviseurs, 17 november 2011

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de Europese Unie is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is. Met het oog op het milieuaspect luchtkwaliteit stuit het plan niet op belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ten behoeve van dit plan is een onderzoek⁸ naar de externe veiligheid uitgevoerd. Hieronder zij de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De gehele rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek externe veiligheid

In het uitgevoerd externe veiligheidsonderzoek is de externe veiligheidssituatie van het beoogde bestemmingsplan in kaart gebracht. Voor het bestemmingsplan de Koepel wordt geconcludeerd dat de externe veiligheid van Bevi-inrichtingen en buisleidingtransport niet relevant is.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg- 's-Hertogenbosch is relevant voor het plangebied en daarom nader onderzocht. Over dit transport van gevaarlijke stoffen wordt in verband met de externe veiligheid het volgende geconcludeerd:

⁸

Plaatsgebonden risico

Voor het spoortraject Vught - Tilburg geldt dat geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10-6jaar. Dit betekent dat voor het plangebied De Koepel geen beperking geldt ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Ten gevolge van het plan treedt een minimale wijziging op van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Gelet op de minimale wijziging is een invulling gegeven aan de voor het plan relevante onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Aansluitend hierop wordt geadviseerd de regionale brandweer advies te vragen. Dit is in overeenstemming met de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen waarin onder paragraaf "4.3 De beoordeling van het groepsrisico" staat:

" ... het bestuur van de regionale brandweer dient in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen over het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. "

4.7 Archeologie

Op de Archeologische Verwachtingenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in stedelijk gebied, waarbij verder geen archeologische verwachtingswaarde is weergegeven. Van stedelijke gebieden is bekend dat de ondergrond archeologische resten kan bevatten. Voor het plangebied is derhalve een archeologisch bureauonderzoek⁹ uitgevoerd. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De gehele rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Conclusie archeologisch bureauonderzoek

De archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie is afhankelijk van het bodemtype en mate van verstoring. Afhankelijk van het bodemtype (beekeerdgrond, gooreerdgrond, haarpodzolgrond, of duinvaaggrond) heeft de onderzoekslocatie een lage tot middelhoge verwachting voor archeologische resten uit alle periodes.

Geadviseerd wordt om een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uit te voeren om het type bodem en mate van verstoring te bepalen. Het is aan de bevoegde overheid (gemeente Vught) om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek dient plaats te vinden. De gemeente heeft hierop geoordeeld dat bij de uitvoering van (graaf)werkzaamheden de nodige omzichtigheid in acht zal worden genomen en bij een eerste aanwijzing voor archeologische waarden

⁹ Archeologisch bureauonderzoek aan de Koepel te Vught, gemeente Vught (NB), ARC, concept d.d. 14 februari 2012

of resten onmiddellijk nader onderzoek zal plaatsvinden. Hiermee is het aspect archeologie geborgd.

4.8 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen zijn in relatie tot duurzaam omgaan met water de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld

hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans: de beleavingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹⁰). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Samenwerking met de waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg zal de het bestemmingsplan door de gemeente worden voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

Waterparagraaf

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bodem en hydrologisch onderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Als onderdeel van dit waterhuishoudkundig plan¹¹ is een 'voorstel waterparagraaf' opgesteld (hoofdstuk 6 van deze rapportage). Dit vormt de waterparagraaf voor dit bestemmingsplan.

In aanvulling op deze waterparagraaf is voor het bepalen van beoogde wateropgave uitgegaan van andere gegevens dan in het genoemde waterhuishoudkundig plan:

- *oppervlakte onderzoekslocatie: circa 7 hectare.*
- *aanwezige verharding binnen de onderzoekslocatie totaal 4.855 m², bestaande uit gebouwen (1.725 m²); bestrating en parkeerterrein (3.130 m²). De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd riool.*
- *de atletiekbaan wordt als onverhard terrein beschouwd omdat water ter plaatse infiltreert in de bodem.*
- *ten noorden van de onderzoekslocatie (tussen de atletiekaccommodatie en het tenniscomplex) bevinden zich drie waterpartijen. De twee oostelijke waterpartijen zijn geïsoleerde vijvers en dragen derhalve niet bij aan het waterbergend vermogen van het plangebied. Door middel van eenemaal wordt bij hevige regenval overtollig water vanuit de westelijke waterpartij verpompt naar het*

¹⁰ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

¹¹ Waterhuishoudkundig plan De Koepel te Vught, Geofox-Lexmond BV

hwa-riool onder de Zonneweilaan. De huidige capaciteit van de pomp bedraagt naar schatting 10 tot 30 m³/uur.

- *De gemiddeld hoogste grondwaterstand (ghg) wordt op basis van de beschikbare informatie ingeschat op 3,9 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand (gg) en de gemiddelde laagste grondwaterstand (glg) bedragen naar verwachting respectievelijk 3,7 en 3,5 m+NAP. Aangezien slechts van een beperkt aantal metingen van e grondwaterstand beschikbaar zijn, is bepaald dat er een veiligheidsmarge in acht wordt genomen. In het vervolg wordt dan ook uitgegaan van een ghg van 4,1 m+NAP. De ghg komt overeen met circa 0,6 m onder maaiveld in het zuidwestelijke deel van de locatie, in het noordoostelijke deel ligt de ghg op circa 0,9 m onder maaiveld.*

Op basis van deze uitgangspunten is de wateropgave in aanvulling op het waterhuishoudkundig plan opnieuw bepaald. Dit resulteert in de volgende wateropgave voor de toename in het verharde oppervlak:

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---|
| • Huidig verhard oppervlak | 4.855 m ² | |
| • Toekomstig verhard oppervlak | 16.790 m ² | |
| waarvan: | | |
| - verharding openbaar | 4.055 m ² | |
| - verharding toekomstig bouwterrein | 12.735 m ² | = 40% van de oppervlakte toekomstig bouwterrein |

De wateropgave is doorgerekend met behulp van de HNO-rekentool van waterschap De Dommel. De uitkomsten zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De volgende wateropgave is berekend:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • berging bij T = 10 jaar | 274 m ³ |
| • berging bij T = 100 jaar | 436 m ³ |

In de beoogde situatie zal een infiltratievoorziening ter plaatse van de bestemming groen worden gerealiseerd, van voldoende opvang. De wateropgave dient in alle gevallen boven de GHG te worden gerealiseerd.

Water en groen vormen samen één bestemming "Groen" waarbinnen water aanwezig mag zijn met een oppervlakte van ten minste de omvang van de noodzakelijke retentievoorziening. Hiermee wordt binnen de kaders van het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit geboden om binnen de bestaande groenstructuur de retentievoorziening te kunnen aanleggen middels een zodanige inrichting van dit deel van het plangebied dat daardoor een meerwaarde voor de omgeving en natuurontwikkeling ontstaat

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor het initiatief; Verharde oppervlakken zullen afnemen als gevolg van deze ontwikkeling. Dit betekent vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een positieve ontwikkeling.

Aanvullend op de planologische procedure geldt voor de ontwikkeling een *watervergunningsplicht*. Er wordt immers meer dan 2000 m² nieuw verhard oppervlak toegevoegd.

4.9 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen belangrijke kabels, leidingen, of nutsvoorzieningen aanwezig, die (mogelijk) een belemmeringen kunnen vormen voor de planontwikkeling.

5.2 Verkeer en parkeren

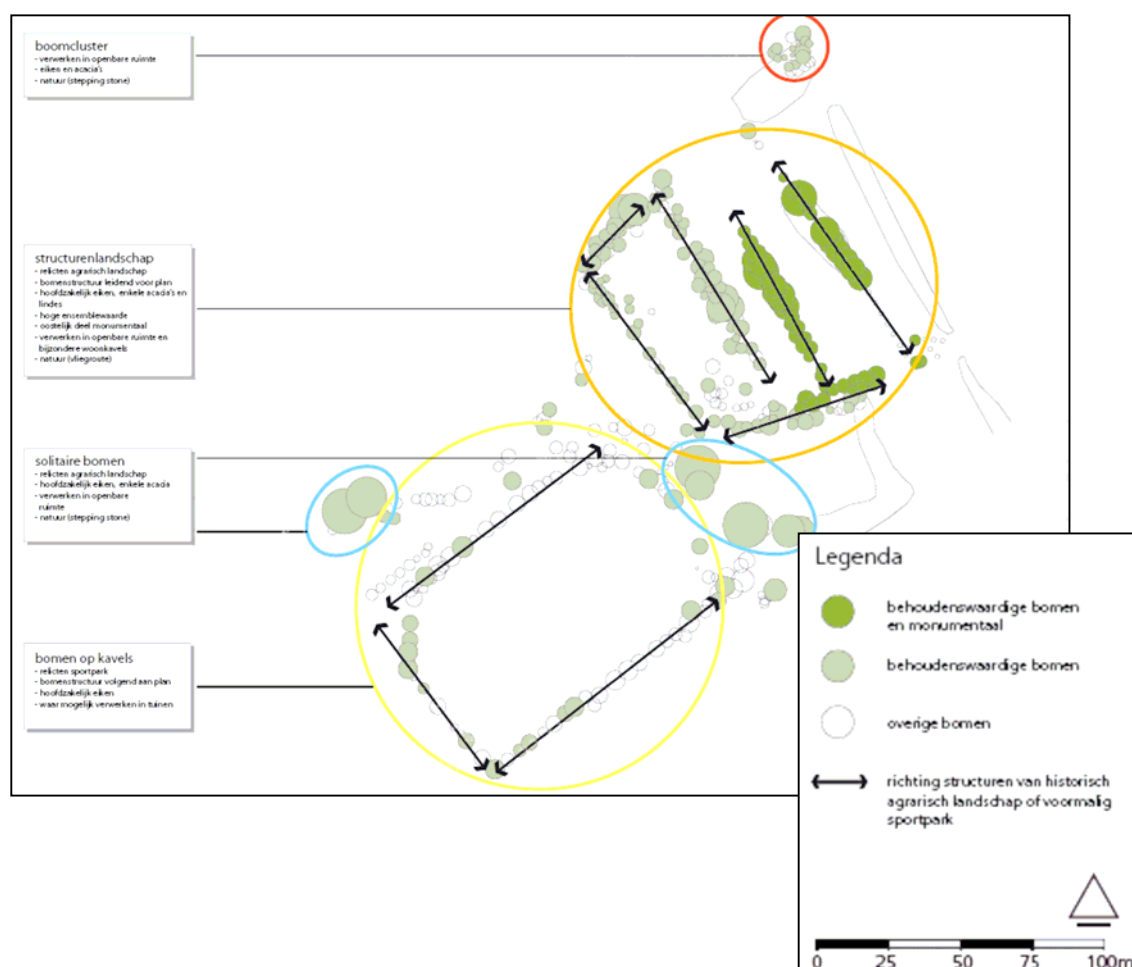
In de beoogde situatie wordt het plangebied een autoluw gebied. Doorgaand verkeer zal zich met name begeven op de wegen rondom het plangebied. In het plangebied wordt gekozen voor wegen met een beperkte breedte. Hiervoor zal eenrichtingsverkeer worden ingesteld. De rijrichting zal zijn van west naar oost zijn (van Zonneweilaan – J.F. Kennedylaan/Koepelweg).

De weg (basisprofiel) krijgt een breedte van 5,2 meter met een parkeer-en-passeerstrook aan één zijde van de weg.

Verhardingen worden zodanig vormgegeven dat hemelwater (oppervlakkig) afstroomt naar het aansluitende openbaar groen en daarbij worden geen straatkolken toegepast.

5.3 Groen en water

In het plan is ervoor gekozen de waardevolle groenstructuren zoveel mogelijk te behouden. De op het plangebied aanwezige 'behoudenswaardige bomen en monumentaal' almede 'behoudenswaardige bomen' (zoals aangegeven in onderstaande figuur) worden gehandhaafd.



Enkele van deze te behouden bomen liggen op uitgeefbaar bouwterrein. Indien dit door de toekomstige kopers/bewoners wordt gewenst, kan voor de 'behoudenswaardige bomen', die zijn gesitueerd binnen een geprojecteerde bouwkavel, een kapvergunning worden verleend indien de desbetreffende bomen een te grote belemmering vormen voor de bouwmogelijkheden en woon- en gebruikskwaliteiten van het perceel.

Openbaar groen en water (retentievoorziening) worden zodanig gesitueerd en ingericht dat sprake is van toegevoegde waarde voor het plangebied en zijn omgeving. De retentie-/infiltratievoorziening wordt gesitueerd in het noordoostelijk deel plangebied.

6. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

Opbouw

De opbouw van het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2008, in combinatie met het gemeentelijk handboek. Daarnaast is dit plan afgestemd op de bepalingen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De planregels van het bestemmingsplan De Koepel bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk gewerkt met directe bestemmingen hetgeen wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld wel het geval is bij een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid.

Leeswijzer bij de regels

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

6.2.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- Definities

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen welke gebruikt worden in de regels en tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- Wijze van Meten

De wijze van meten bevat technische regels over tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogten, diepten, breedtes en dergelijke.

6.2.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals woondoeleinden, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, etc. De aard van de toegelaten inrichting van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies, die in de bestemmingsomschrijving of in de specifieke gebruiksregels zijn omschreven. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

- Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van een daarop gerichte regeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de regels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking toegelaten kan worden.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een alge-

mene strekking hebben, dan worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke vormen van strijdig gebruik genoemd, maar alleen die vormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Indien gebruiksbepalingen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- Afwijken van de specifieke gebruiksregels

In deze regel is opgenomen een mogelijkheid tot afwijking voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dit wil zeggen, dat slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Middels een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

6.2.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

- Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het onbebouwde deel van het perceel nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene regels. Hierbij bestaat de mogelijkheid regels op te nemen met betrekking tot:

- ondergronds bouwen;
- bouwen in nabijheid van beeldbepalende en monumentale bomen;
- ruimte tussen bouwwerken;
- onbebouwde terreinen bij woningen en andere gebouwen;
- hoofdtoegang tot woningen;
- verhouding tussen bestemmingsvlak en aanduidingen.

- Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels. Hierbij bestaat de mogelijkheid om o.a. regels op te nemen over:

- algemeen strijdig gebruik;
- specifiek gebruiksverbod;
- afwijking van een gebruiksverbod;
- gebruik waterberging.

- Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afwijking van het

bestemmingsplan kan worden toegestaan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van regels, die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

- Algemene procedureregels

In deze regel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen dan wel bij het afwijken van het bestemmingsplan.

6.2.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' omvat twee artikelen:

- Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

- Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.2.5 Bijlagen - Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

6.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Groen

Het in het plangebied aanwezige groen is bestemd als 'Groen'. Ook de gronden rondom het scoutinggebouw hebben deze bestemming gekregen.

Gebruik

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast zijn in de bestemming als ondergeschikte functie toegestaan: speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, en dergelijke.

Bouwen

Uitsluitend gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mogen worden gebouwd. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoering van deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staat gespecificeerd in de planregels.

Maatschappelijk - Verenigingsleven

Gebruik

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Verenigingsleven' zijn activiteiten en voorzieningen voor het verenigingsleven, in casus scouting toegestaan.

Bouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter. De maximale hoogten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels opgenomen.

Sport

Het aanwezige tenniscomplex is bestemd als 'Sport'. Voor deze bestemming is aangesloten bij de vigerende bestemming zoals vervat in bestemmingsplan "Villa-park/Loonsebaan".

Gebruik

Het sportpark is bestemd voor recreatieve doeleinden op sportgebied met de daarbij behorende voorzieningen. Hiernaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Bouwen

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bebouwing, die is toegestaan in het bestemmingsvlak en het bouwvlak. De hoofdbebouwing van het tenniscomplex is in het bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen. De toegestane hoogtematen zijn in de planregels opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn nog gebouwen van ondergeschikte betekenis toegestaan zulks tot een maximale oppervlakte van 40 m². De maximale hoogte van deze gebouwen bedraagt 3 meter.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Gebruik

De in het plangebied aanwezige (hoofd)wegen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Deze gronden zijn met name bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling op wegen, voet- en rijwielpaden, dan wel voor parkeervoorzieningen. Hiernaast zijn als ondergeschikte functie toegestaan: speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut. Voor deze gebouwen is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de regels opgenomen. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de planregels.

Wonen-1

De bestaande woningen binnen het plangebied hebben de bestemming Wonen -1. Voor zowel het gebruik als de bebouwing is voor deze bestemming aangesloten bij de vigerende regels zoals vervat in bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan'

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 1' zijn primair bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met een bedrijf of beroep aan huis. Als ondergeschikte functies zijn toegestaan verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Bouwen

Binnen het plangebied worden uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen zijn in de planregels aangegeven.

Voor de bijbehorende bouwwerken zijn de maximale hoogten en oppervlakten gespecificeerd in de regels. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht in het vlak bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bijbouwvlak beslaan, zulks met een absoluut maximum van 300 m². Aan dit percentage is een absoluut maximum uitgedrukt in vierkante meters verbonden, dat in de regels is opgenomen.

Buiten het vlak bijgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers toegestaan. De specifieke maten voor erkers, zoals diepte, breedte en hoogte beperkingen, staan gespecificeerd in de planregels.

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de maximale hoogte in de regels is beschreven.

Afwijken

Middels de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan door het bevoegd gezag worden afgeweken voor het oprichten van een bed and breakfast. Voor het oprichten van een bed and breakfast middels een afwijkingsbevoegdheid gelden specifieke voorwaarden ter afwijking. Een van deze voorwaarden is dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van het woon- en leefklimaat. Een andere voorwaarde is bijvoorbeeld dat maar een bepaalde oppervlakte van het hoofdgebouw mag worden aangewend ten behoeve van de bed and breakfast. Alle voorwaarden ten behoeve van de afwijking staan gespecificeerd in de planregels onder artikel 7.4.

Wonen – 2

De nieuw te realiseren woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen – 2. Deze woningen hebben ten opzichte van de bestaande woningen een flexibele bouwregel zodat de realisatie van het gebied flexibel ingekleed kan worden. Aan deze flexibiliteit zijn echter wel grenzen gesteld, zodat de rechtszekerheid voor de omwonenden niet wordt aangetast.

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 2' zijn primair bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met een bedrijf of beroep aan huis. Als ondergeschikte functies zijn toegestaan verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Bouwen

Binnen het plangebied worden uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij liggen in de Woonbestemming drie grote bouwvlakken. De te realiseren woningen moeten voldoen aan een minimale gevelbreedte en maximale bouwdiepte. Hiernaast is de afstand van de bouwperceelsgrens bepaald. Door de combinatie van deze drie maatvoeringen ontstaat een denkbeeldig vlak waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. De maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen zijn eveneens in de planregels aangegeven.

Voor de bijbehorende bouwwerken zijn de maximale hoogten en oppervlakten gespecificeerd in de regels. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht in het bouwvlak. Dit houdt in dat bijbehorende bouwwerken (waarvan erkers uitgezonderd) niet in de voortuin mogen worden opgericht. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100% van de oppervlakte van de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, waarbij een maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 300 m² geldt.

Buiten het vlak bijgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers toegestaan. De specifieke maten voor erkers, zoals diepte, breedte en hoogte beperkingen, staan gespecificeerd in de planregels.

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de maximale hoogte in de regels is beschreven.

Afwijken

Middels de opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan door het bevoegd gezag worden afgeweken voor het oprichten van een bed and breakfast. Voor het oprichten van een bed and breakfast middels een afwijkingsbevoegdheid gelden specifieke voorwaarden ter afwijking. Een van deze voorwaarden is dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van het woon- en leefklimaat. Een andere voorwaarde is bijvoorbeeld dat maar een bepaalde oppervlakte van het hoofdgebouw mag worden aangewend ten behoeve van de bed and breakfast. Alle voorwaarden ten behoeve van de afwijking staan gespecificeerd in de planregels onder artikel 8.4.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt volledig door en voor risico van de gemeente uitgevoerd. Alle daarvoor benodigde gronden zijn eigendom van de gemeente.

De hieronder vermelde kosten van grondverwerving betreffen onder de boekwaarde van het grondcomplex, die hoofdzakelijk bestaat uit de door de gemeente gemaakte kosten voor de verplaatsing van de atletiekaccommodatie van Sportclub Prins Hendrik naar een volledig nieuwe accommodatie nabij de Postweg in het plan Stadhouderspark.

De kosten (exclusief omzetbelasting en prijspeil 1 januari 2012) voor de realisering van het plan worden als volgt geraamd:

a.	Grondverwerving	€	9.565.000
b.	Slopen en verwijderen bestaande voorzieningen	€	255.000
c.	Bouwrijp maken	€	1.400.000
d.	Woonrijp maken	€	1.100.000
e.	Planontwikkeling	€	525.000
f.	Bijdragen fonds bovenwijkse voorzieningen	€	325.000
g.	Planschade	€	p.m.
h.	Onvoorzien	€	465.000
i.	Renteverlies 3% gedurende 3 jaar a., b., c. en e.	€	1.065.000
j.	Totaal plankosten	€	15.000.000

- De oppervlakte uitgeefbaar bouwterrein bedraagt circa 31.000 m².
- De kostprijs bedraagt alsdan afgerond € 485,00 Euro hetgeen aansluit bij de huidige marktprijzen voor vergelijkbare bouwkavels.
- De te maken kosten kunnen ruimschoots worden teruggewonnen met de uitgifte van de beschikbare bouwgrond.
- De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn wettelijk geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd.

Daarnaast is er de gelegenheid om burgers te laten inspreken op het voorontwerp. Pas daarna wordt de juridische procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingezet (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in het “Verslag overleg en inspraak”. Daarbij is vermeld of en op welke wijze de ontvangen reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften over de inspraak, en deze is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Wel geeft het Bro (artikel 3.1.6) aan dat het bestemmingsplan vergezeld gaat van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Aan de burgers en maatschappelijke organisaties is gedurende een periode van zes weken gelegenheid geboden om hun mening over het voorontwerp van het plan kenbaar te maken. De ontvangen reacties zijn opgenomen in het “Verslag overleg en inspraak”. Daarbij is vermeld of en op welke wijze de ontvangen reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek januari 2007

Bijlage 3: Nader bodemonderzoek juni 2009

Bijlage 4: Bodemonderzoek juni 2010

Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek Sintels september 2011

Bijlage 6: Flora- en fauna

Bijlage 7: Aanvullend onderzoek vleermuizen november 2011

Bijlage 8: Invulling paragraaf externe veiligheid

Bijlage 9: Bodemkundig en hydrologisch onderzoek

Bijlage 10: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 11: Resultaten HNO-Rekentool De Koepel Vught maart 2012

Regels

