

Wijzigingsplan 't Paleisje' te Vught Toelichting



IMRO: NL.IMRO.0865.vghWPhetpaleisje-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 25 november 2013

Initiatiefnemer:

Stichting SIR-55

Contactpersoon: de heer P. Verhoeven

Beukenlaan 135, 5616 VD Eindhoven

Telefoon: 0412-63 88 55

E-mail: paul@sir-55.nl, www.sir55.nl

Architect:

Omni Architecten BV

Contactpersoon: de heer ir. P. Wolkers

Bunderstraat 107, 5481 KC Schijndel

Postbus 49, 5480 AA Schijndel

Telefoon: 073-5492409

E-mail: omni@omniarchitecten.nl, www.omniarchitecten.nl

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Gebiedsomschrijving	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Planontwikkeling in het verleden	6
2.3 Geldend bestemmingsplan	6
2.4 Planbeschrijving	7
3. Integraal gebiedsprofiel	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusies integraal gebiedsprofiel	16
4. Projectprofiel	17
4.1 Waterhuishouding	17
4.2 Flora en Fauna	18
4.3 Geluid	19
4.4 Lucht	20
4.5 Archeologie	20
4.6 Bedrijvigheid	21
4.7 Milieueffectrapportage (MER)	22
4.8 Verkeer en parkeren	22
4.9 Algemene conclusies projectprofiel	24
5. Uitvoerbaarheid	25
6. Toelichting op regels	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Planvoorschriften	26
7. Procedure	27

Bijlagen

- I Geohydrologisch advies t.b.v. de watertoets Vught, Guido Gezellehof, 20 november 2013, rapport G13186-1, Ockhuizen Grondmechanica B.V.
- II Quickscan Natuur 't Paleisje Vught, 10 oktober 2013, Project 183417, Cobra ecoadviseurs BV
- III Vught plangebied Guido Gezellehof 17, archeologisch bureauonderzoek, november 2013, rapport V-13.0209, BAAC

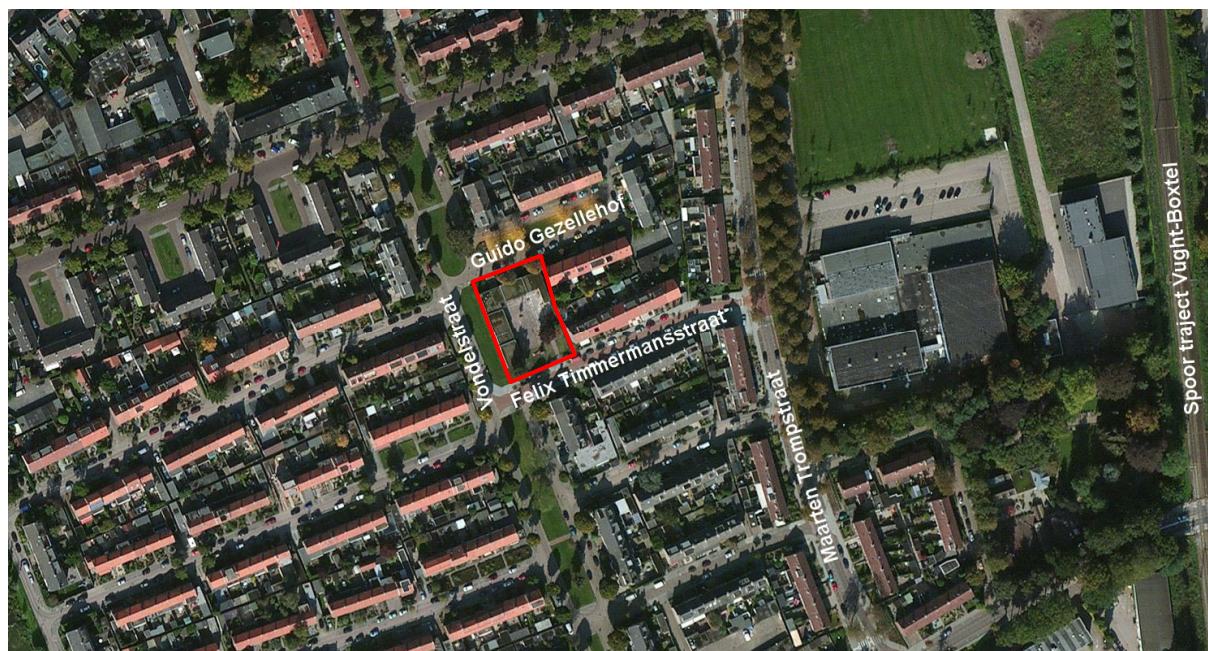
2. GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Guido Gezellehof. Het plangebied wordt begrensd door de Guido Gezellehof (noordzijde), de Vondelstraat (westzijde) en de Felix Timmermansstraat (zuidzijde).

Op het perceel is in de huidige situatie een voormalig kleuterschool (waar later een kinderdagverblijf in heeft gezeten) met schoolplein gelegen. Het kinderdagverblijf is inmiddels buiten gebruik. Het schoolgebouw vormt het uiteinde van de straatwanden die worden gevormd door de woningen aan de Guido Gezellehof en de Felix Timmermansstraat.

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 1500 m². Het toekomstige gebruik van het plangebied bestaat uit de bouw van 6 patiowoningen die gebouwd zullen worden in collectief particulier opdrachtgeverschap voor de CPO vereniging 't Paleisje cq. SIR 55.



2.a ligging plangebied (bron: Bing Maps)

foto-overzicht begrenzingen plangebied



2.b begrenzing schoolgebouw noord



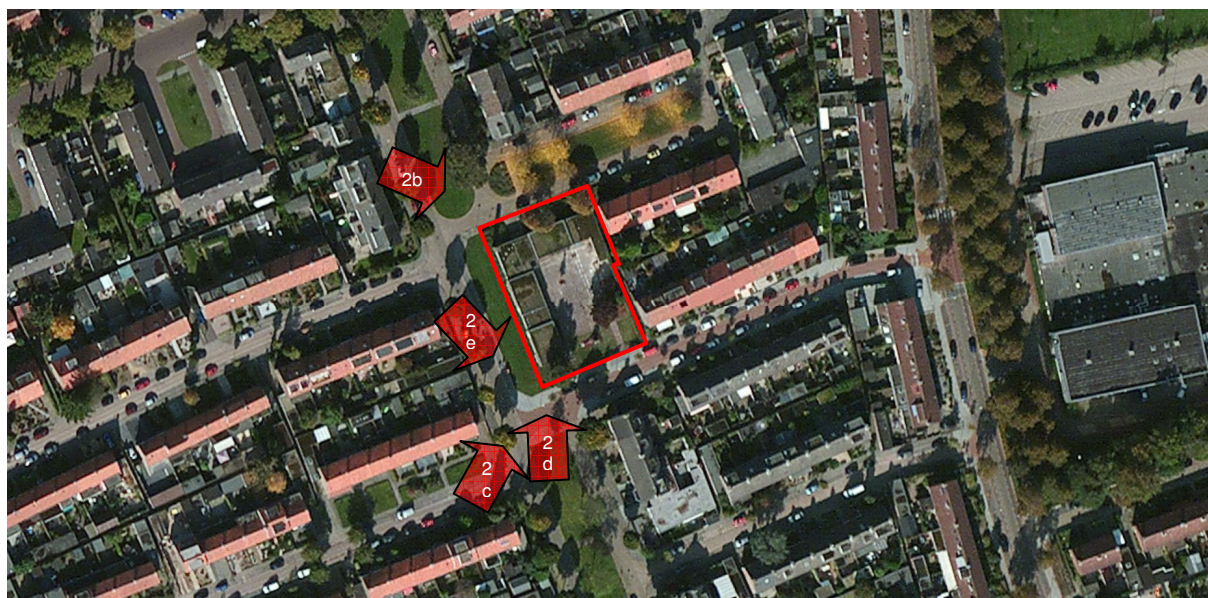
2.c begrenzing schoolgebouw zuid-westzijde



2.d begrenzing zuid-westzijde



2.e begrenzing zijde Vondelstraat



2.f overzicht foto's

2.2 Planontwikkeling in het verleden

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

Verder was binnen het plangebied landgoed Ouwerkerk gelegen (voor ca. 1725 na Chr.). Dit ongeveer 150 ha grote landgoed is bij de aanleg van het spoor naar Boxtel in 1868 in zijn geheel verdwenen.

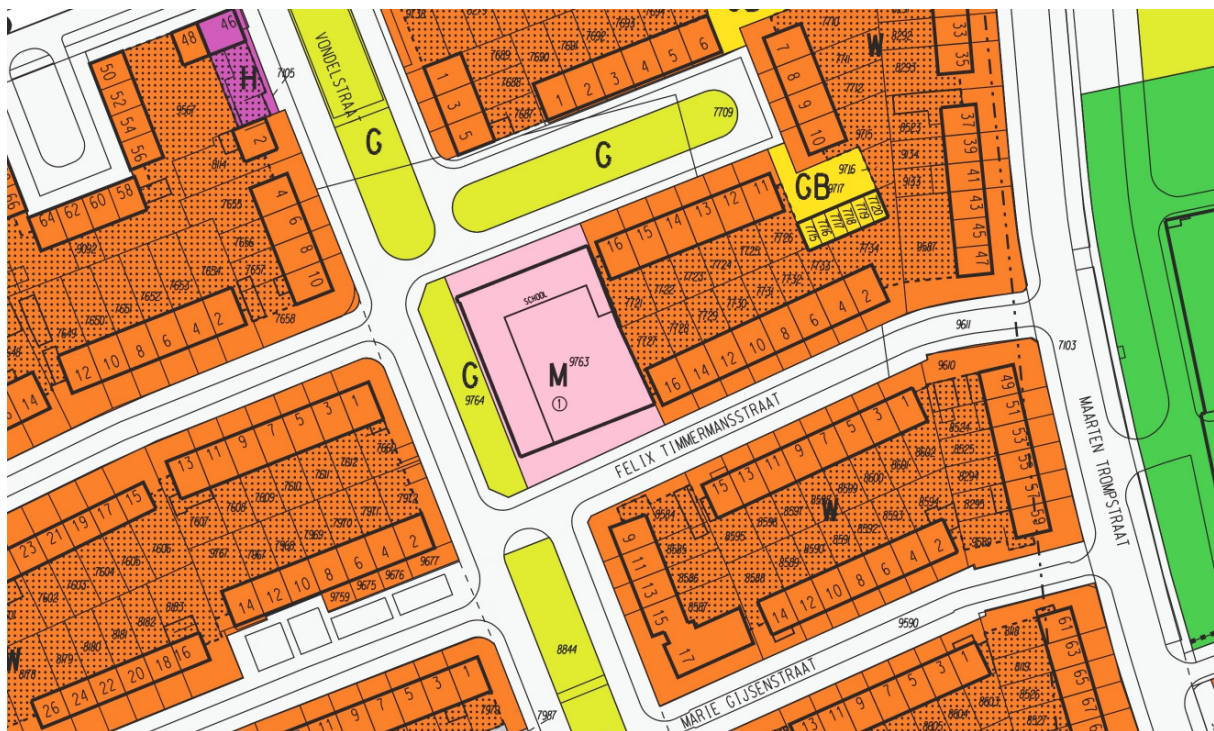
Oudere bebouwing wordt in het plangebied verder niet aangetroffen. Het merendeel van het plangebied geeft een scala aan complexgewijze woningbouw uit de laatste 5 decennia. Er is daardoor relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-)vrijstaande woningbouw. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijn een beeldbepalend gegeven.

Het plangebied is gelegen in een gedeelte van de wijk gebouwd in de jaren 60. Het schoolgebouw op het terrein stamt uit dezelfde periode en heeft tot enige tijd terug als kleuterschool en later kinderdagverblijf gefungeerd.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Molenstraat E.O." en is met ingang van 7 december 2006 onherroepelijk geworden. De 1e herziening Molenstraat eo. is met ingang van 10 september 2009 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Molenstraat e.o. beslaat een gebied dat vrij centraal ligt in Vught en wordt begrensd door Michiel de Ruyterweg, spoorlijn Eindhoven 's-Hertogenbosch, Wolfskamerweg en Esscheweg. Voor de ontwikkeling van de kleine Zeeheldenbuurt geldt een apart bestemmingsplan. De locatie van het wijzigingsplan is aan de noordelijke kant van het bestemmingsplangebied gelegen.



2.g fragment plankaart bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden'. Hieronder vallen religieuze, onderwijskundige, sociaal-culturele- en overheidsdoeleinden en de daarbij behorende voorzieningen.

Onder lid G van artikel 15 'Maatschappelijk doeleinden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming kan hiermee van 'Maatschappelijke doeleinden' worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden'. Voorwaarden gesteld in artikel 15 met betrekking tot deze mogelijkheid tot wijzigen van de bestemming, zijn:

- a. De maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven. Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften;
- f. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

Dit wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden. De stedenbouwkundige onderbouwing van het plan wordt toegelicht in paragraaf 2.4. De onderbouwing met betrekking tot milieuhygiënische gevolgen van de ontwikkeling is omschreven in hoofdstuk 4.

2.4 Planbeschrijving

De locatie van 't Paleisje aan de Vondelstraat ligt in een woonwijk die in de jaren '60 van de vorige eeuw is gebouwd. Het woningtype in de omgeving is eenduidig en valt te karakteriseren als rijwoningen in twee lagen met een langskap, in een eenvoudige massavorm. Het straatprofiel van de Vondelstraat is ruim, met een groenstrook in het midden. Ook in de Guido Gezellehof aan de noordzijde is een groenstrook in het midden aanwezig. De bestaande bebouwing van de voormalige school 't Paleisje is eenlaags en afwijkend van de massakarakteristiek in de omgeving.



2.h Bestaande bebouwing: eenlaagse school

De voorgestelde nieuwe woningen zijn eveneens van een andere typologie (een eenlaagse bebouwing met al of niet een opbouw, al naar gelang de woonwensen van de bewoner) dan de woningen in de omgeving.



2.i Nieuwe situatie 6 patiowoningen

De bijzondere situatie, in het brede profiel van de Vondelstraat, rechtvaardigt een afwijkende massaopbouw.

De totale hoogte van de massa voegt zich min of meer naar de tweelaagse bebouwing in de omgeving. De massaopbouw geeft het blokje van zes woningen een eigenstandig, maar niet detonerend karakter. Met name de twee hoekpunten van het kavel, in de lange zichtlijn van de Vondelstraat gelegen, rechtvaardigen een opbouw in de gevel. De ruime, groene profilering van de Vondelstraat rechtvaardigt een duidelijke massa-opbouw en presentie van het project.



2.j vogelvlucht 6 patiowoningen



2.k vogelvlucht 6 patiowoningen



2.l impressie standpunt vondelstraat



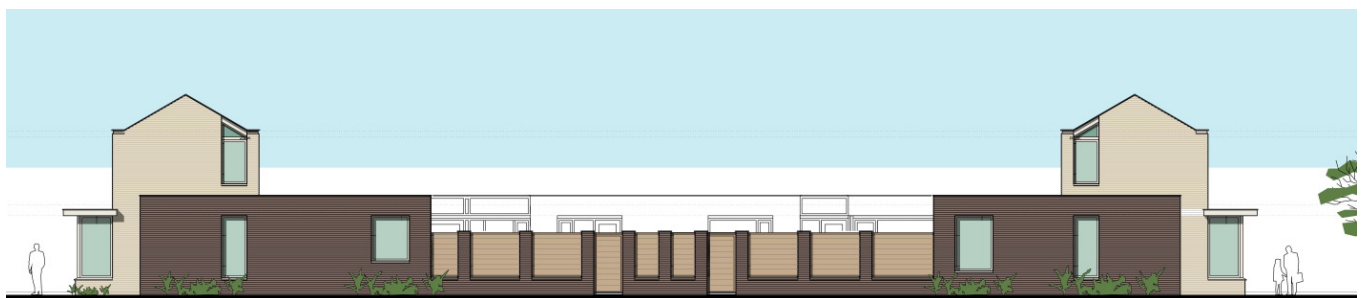
2.m 2-laagse hoekoplossing Felix Timmermansstraat



2.n 1-laagse massa Felix Timmermansstraat



2.o Gevelaanzicht Guido Gezellehof



2.p Gevelaanzicht Vondelstraat met erscheiding grenzend aan groenstrook

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene Maatregel van Bestuur is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaarden, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende projectgebied van 't Paleisje.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het Verdrag van Malta regelt de omvang met het archeologisch erfgoed. Dit heeft tot gevolg dat archeologische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 4.6 zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek samengevat.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van het rijksbeleid. Het plan voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

De ontwikkeling bestaat uit een intensivering binnen bestaand bebouwd gebied rekening houdend met bestaande kwaliteiten binnen het gebied. Het plan bevat geen strijdigheden met de gestelde beleidskaders van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

De provincie heeft als doel met de Structuurvisie de volgende punten te bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische kennisclusters

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening Ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. Verordening ruimte fase 2 is in december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om jaarlijks te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is. Een eerste wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012, vastgesteld op 11 mei 2012.

In de Verordening Ruimte spelen de volgende thema's een rol:

- Stedelijk gebied
- Ecologische hoofdstructuur
- Waterberging
- Integrale zonering
- Glastuinbouw en glasboomteelt

The map shows a residential area with a grid of streets. A red rectangle highlights a specific plot of land. The streets shown include Helvoirtseweg, Martinilaan, Schoonveld, Hadewychstraat, Anna Bijnsstraat, and others. The red rectangle is located on the plot of land bounded by Schoonveld, Hadewychstraat, and Anna Bijnsstraat.

Legend for the map of the Groenendaal area:

- Stedelijke ontwikkeling
- Regionaal bedrijventerrein
- Gebied integratie stad-land
- Zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking - stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied

Conclusie provinciaal beleid

Het plan omvat de bouw van 6 patiowoningen zorgvuldig ingepast tussen bestaande bebouwing. Het plan vervangt een bestaand schoolgebouw. Het plan voorziet in passende invulling van de grond rekeninghoudend met de bestaande kwaliteiten en bebouwingstypologieën uit de omgeving.

Pagina 13 van 27

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught

In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Het opstellen van een structuurvisie is een 'verplichting' vanuit de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen en wordt concreet doorvertaald in bestemmingsplannen.

De gemeente heeft veel sectoraal beleid. De structuurvisie is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen deze sectoren. Daarom zoeken we in eerste instantie naar sectorale opgaven, die binnen de integraliteit van de structuurvisie kunnen worden opgepakt.

De structuurvisie moet ook bijdragen aan het formuleren van een identiteit van Vught. Er zijn weliswaar veel gedeelde associaties met Vught, maar een eenduidige richting hierin is niet gekozen. Een heldere identiteit helpt bij het maken van scherpe keuzes.

Er is een structuurvisie Centrum en een structuur/gebiedsvisie Buitengebied. Op dit moment is een structuurvisie voor geheel Vught in de maak, het ontwerp heeft inmiddels ter inzage gelegen.

Woonvisie

De Woonvisie van de gemeente Vught is in de eerste plaats een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld.

De gemeente Vught streeft ernaar een verscheidenheid aan doelgroepen woonruimte te bieden. Ongeacht leeftijd, inkomensklasse of gezinssamenstelling. Op de Vughtse markt is echter nog steeds sprake van schaarste.

Daarnaast is de (fysieke) ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Daarom wil de gemeenten binnen deze totale groep van mensen de belangen van een aantal specifieke doelgroepen extra goed afwegen.

Ouderen vormen één van de specifieke doelgroepen uit de woonvisie van de gemeente Vught. In 2007 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de specifieke woonwensen van 55-plussers. Hieruit is een groot aantal thema's naar voren gekomen die aandacht zouden moeten krijgen in de relatie tot het wonen.

Enkele daarvan zijn:

- naast kinderen wonen / inwonen/ woning splitsen
- woonvorm waarbij zelfstandigheid voorop staat
- levensloopbestendige woningen
- alternatieve woonvormen / groepswoningen / woongemeenschappen
- betaalbare huurwoningen / appartementen
- aanleunwoningen met tuin(tje)
- mogelijkheden tot uitbreiding eigen woning

De gemeente wil zich er sterk voor maken dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen – in de juiste typen en de juiste prijssklassen - beschikbaar zullen zijn.

Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen.

Om het bovenstaande te bereiken wordt enerzijds ingezet op nieuwbouw. Daarnaast dient de bestaande woningvoorraad aangepast te worden.

Het onderhavige plan van 6 patiowoningen voorziet in levensloopbestendige woningen voor deze doelgroep en past hiermee goed binnen de doelstellingen uit de woonvisie.

Welstandsnota 2011, 1^e herziening (25 april 2013)

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de "welstandsnota". De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten van Vught en de keuzes, die hebben geleid tot dit Vughtse beleid. Binnen de welstandsnota zijn gebiedscriteria opgesteld voor 5 welstandsniveaus.

Het plangebied is gelegen in gebied Welstandsniveau 3 (resterend grondgebied). Hiervoor geldt geen welstandstoets, met uitzondering van nieuwbouw en monumenten.

Voor de welstandsniveaus 2 en 3 gelden voor nieuwbouw specifiek opgestelde beoordelingscriteria.

Nieuwbouw wordt als volgt gedefinieerd:

- Woningbouw: één of meerdere woningen, of bij uitbreiding: het toevoegen van meer dan 50% van het oorspronkelijke bouwvolume, danwel het bouwen van meer dan 300 m³.
- Niet woningbouw: het bouwen of het toevoegen van een bouwvolume (aan een bestaand gebouw) van meer dan 1.500 m³.

Bij nieuwbouwplannen voor woningbouw van meer dan vijf woningen of niet-woningbouw groter dan 5.000 m³, kan in beginsel een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Beoordelingscriteria nieuwbouw

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- 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.
- De ontwerpkeuze van de stijl moet zuiver zijn.

Het betreffende plan is reeds voorgelegd aan de Welstandscommissie. De welstandscommissie is akkoord met de hoofdopzet van het bouwplan. Verdere toetsing door de welstandscommissie volgt bij de indiening van het plan voor de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan "Molenstraat e.o."

Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De criteria die door de gemeente zijn opgesteld voor het wijzigingsgebied staan in het moederplan omschreven. Deze criteria staan omschreven in artikel 15 Lid G. Het bouwplan voldoet aan de in het moederplan gestelde criteria.

Conclusies gemeentelijke beleid

Het plan omvat de bouw van 6 patiowoningen zorgvuldig ingepast tussen bestaande bebouwing. Het plan voorziet in passende invulling van de grond rekeninghoudend met de bestaande kwaliteiten en bebouwingstypologieën uit de omgeving.

Het onderhavige plan sluit aan bij de door de gemeente gestelde kaders zoals omschreven in de Structuurvisie Vught en de Woonvisie Vught.

De gemeente Vught heeft de welstandscriteria voor het plangebied omschreven in de welstandsnota 2011. In paragraaf 2.4 wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plan en ruimtelijke

inpassing van het plan toegelicht. De hoofdropzet van het plan is reeds goedgekeurd door de welstandscommissie.

In het moederplan is het plangebied voorzien van een wijzigingbevoegdheid. De criteria behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid vormden het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de hoevewoningen.

3.4 Conclusies integraal gebiedsprofiel

Het landelijke en provinciale ruimtelijke beleid benadrukken beiden het zorgvuldig omgaan met de bestaande leefomgeving. De ontwikkeling van de zes patiowoningen voorziet in een inpassing in de bestaande structuur, rekening houdend met de bestaande karakteristieken van de omgeving. Het plan sluit hierbij aan op de nationale en provinciale beleidsdoelstellingen.

In de gemeente Vught is gebleken behoefte te zijn aan de aanpasbare, levensloopbestendige woningen, o.a. voor 55+-ers. De bouw van 6 patiowoningen voorziet in de behoefte van levensloopbestendige woningen. Het onderhavige plan sluit hiermee aan bij de door de gemeente gestelde kaders zoals omschreven in de Structuurvisie Vught en de Woonvisie Vught.

4. PROJECTPROFIEL

4.1 Waterhuishouding

Geohydrologie

Ockhuizen heeft door middel van geohydrologische onderzoek, de grondwaterkaart van Nederland en ervaring in Vught e.o., de bodemopbouw en de geohydrologische gesteldheid onderzocht.

Samengevat heeft dit onderzoek de volgende bodemparameters opgeleverd:

- Het maaiveld ter plaatse van de boringen varieert van 6,06 tot 6,12 m + NAP;
- De actuele grondwaterstand bedraagt 1,9 m - maaiveld (ca. 4,2 m + NAP), de GHG wordt ingeschat op 5,0 m + NAP (ca. 1,1 m - mv);
- Onder een 0,9 meter dikke bovenlaag bestaande uit humeushoudend matig fijn zand wordt tot ca. 1,3 meter – maaiveld veen aangetoond.
- De onverzadigde zandige bovenlaag is redelijk goed tot goed doorlatend met gemeten kwaarden van 4,5 tot 5,1 m/dag, de verzadigde zone heeft een zelfde doorlatendvermogen.

De locatie is zowel op basis van de doorlatendheid als de grondwaterstand geschikt is voor infiltratie.

Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Bij het opstellen van bestemmingsplannen, structuurplannen, streekplannen of andere ruimtelijke plannen is de initiatiefnemer verplicht een watertoets uit te voeren. Dit betekent dat in een vroeg stadium de initiatiefnemer met de waterbeheerder overlegt. Voor de betreffende locatie is dit waterschap De Dommel.

De waterbeheerder adviseert vervolgens over de manier waarop in het initiatief het beste rekening gehouden kan worden met het watersysteem. Uitgangspunt voor de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve invloed mogen hebben op het watersysteem.

Door de invoering van de nWro hebben gemeenten, provincie en het waterschap een grotere eigen verantwoordelijkheid gekregen als het gaat om het behartigen van hun ruimtelijke belangen. Dit heeft geleid tot een nieuwe procedure om tot een vastgesteld ruimtelijk plan te komen. De watertoets blijft verplicht. Het is van belang de waterbelangen gezamenlijk in beeld te brengen. Waterschap De Dommel wil dit bereiken door vroegtijdige samenwerking.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat hemelwater niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

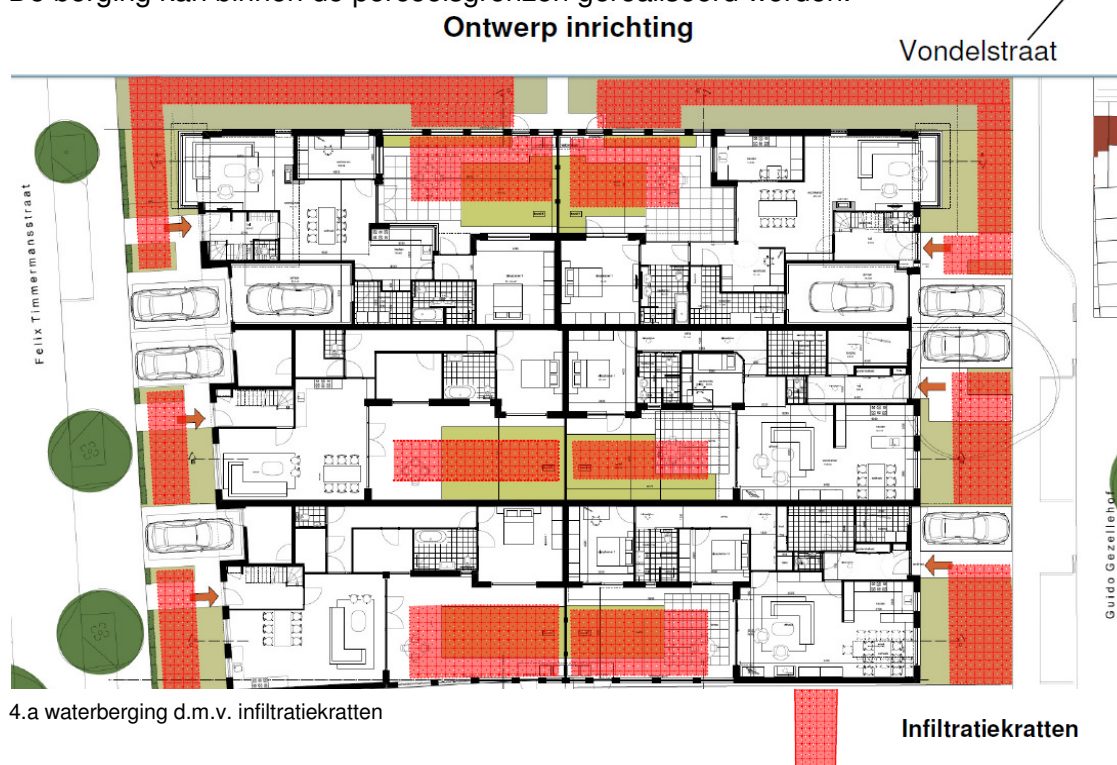
1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater

De ondergrond is voldoende geschikt voor het infiltreren van regenwater. In voorliggend plan is het wenselijk om de voortuinen en eventueel de patio's in te richten met een infiltratiesysteem.

Om de volledige wateropgave binnen het plangebied op te lossen is in overleg met de betrokken partijen het volgende overeengekomen:

- Hemelwater dat op de groene delen valt zal via het maaiveld natuurlijkerwijs infiltreren;
- Hemelwater dat op de straat- en patioverharding valt vloeit af naar laagtes in de tuinen waar het natuurlijkerwijs infiltreert. Daar waar nodig dient rekening gehouden te worden met voldoende afloop in de hoogte van het maaiveld. Rekening gehouden dient te worden met een voldoende open inrichting waarbij ook zoden worden aangelegd;
- Dakverharding wordt afgekoppeld en worden aangesloten op infiltratiekragen (25 m³) aangebracht in de patio's en/of rond de woningen.

De berekening van de capaciteit van de waterberging is omschreven in de waterparagraaf. De berging kan binnen de perceelsgrenzen gerealiseerd worden.



De gehele rapportage "Geohydrologisch advies t.b.v. de watertoets Vught, Guido Gezellehof" uitgevoerd door Ockhuizen Grondmechanica B.V., rapport G13186-1 d.d. 20 november 2013 is te vinden in bijlage I.

4.2 Flora en Fauna

Cobra ecoadviseurs bv heeft op 7 oktober 2013 een quickscan Natuur uitgevoerd bij nieuwbouwlocatie 't Paleisje aan de Guido Gezellehof in Vught. In de quickscan natuur zijn eventuele knelpunten in het kader van de Flora- en faunawet in beeld gebracht.

De quickscan heeft samengevat de volgende conclusies opgeleverd:

Beschermde soorten

In het gebied zijn vogels aanwezig. Vogels zijn streng beschermd door de Flora- en faunawet.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig, maar wij verwachten wel nesten van meer algemeen voorkomende vogelsoorten.

Is er een ontheffing nodig?

Voor het verstoren van vogels is in principe geen ontheffing mogelijk. Er moet zodanig gewerkt worden, dat bewoonde nesten worden ontzien en behouden.

Maatregelen

Advies is de beplantingen op het terrein te rooien tussen 1 december en 15 maart.

De quickscan natuur bevat een omschrijving van het gebied en de wijze van onderzoek, alsmede een uitgebreide omschrijving van de resultaten.

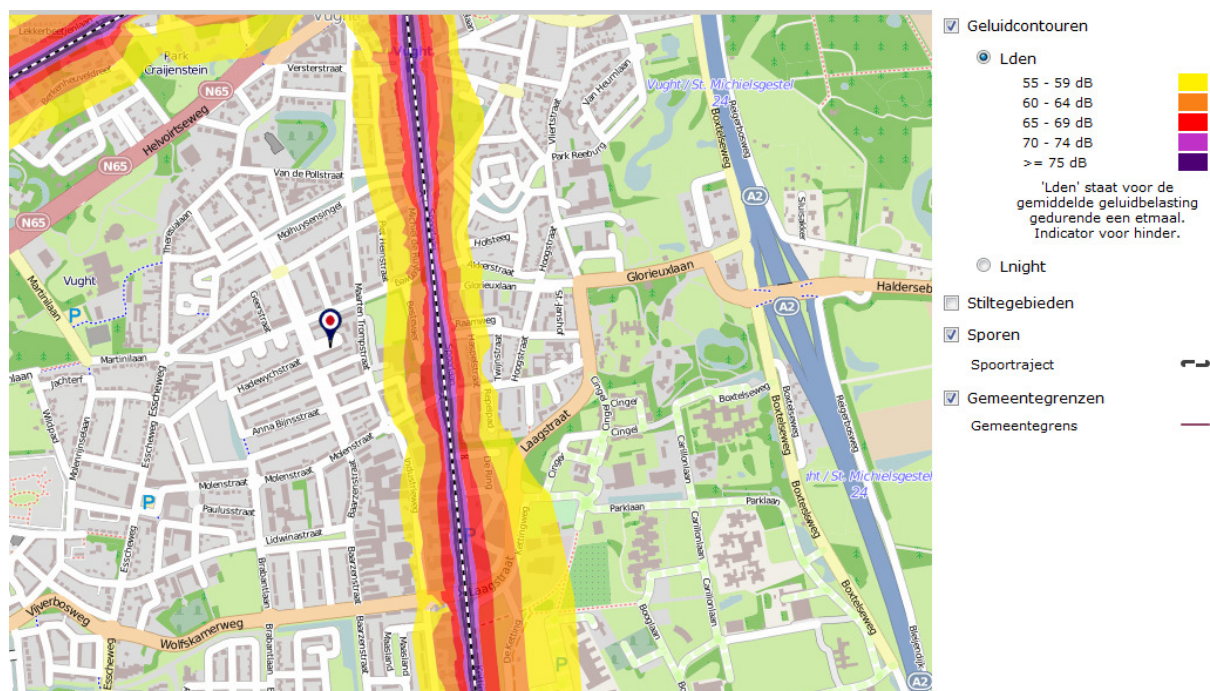
De gehele rapportage "Quickscan natuur, 't Paleisje" uitgevoerd door Cobra Ecoadviseurs BV, rapport 183417 d.d. 10 oktober 2013 is te vinden in bijlage II.

4.3 Geluid

In het bestemmingsplan de Guido Gezellehof als wijzigingslocatie onderzocht op geluidsbelasting in akoestisch onderzoek uitgevoerd in 2004 (bron akoestisch onderzoek Cauberg-Huygen 2004.1550-1). De resultaten van dit onderzoek zijn inmiddels verouderd en kunnen niet meer gebruikt worden ten behoeve van deze onderbouwing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te toetsen of het woon- en leefklimaat in voldoende mate beschermd is. Aan de oostzijde van het plangebied is de spoorlijn traject 770 Bostel-Vught gelegen. Deze spoorlijn vormt als geluidzone, een aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn. De nieuwe bestemming ligt buiten de geluidzone van 50-km wegen in de omgeving. Uitgesloten zijn de wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en woonerven.

Om de invloed van de geluidzone van het spoor inzichtelijk te maken is de geluidkaart Ministerie van Infrastructuur en Milieu geraadpleegd. Deze geluidkaart is vastgesteld op 29 juni 2012. De Geluidkaart geeft aan hoeveel geluid er in 2011 afkomstig was van hoofdspoorwegen waar meer dan 30.000 treinen reden. De geluidkaart bevat de geluidcontouren, waarbij ook rekening is gehouden met de omgeving die invloed heeft op de hoeveelheid geluid.



4.b fragment geluidkaart (bron: http://www.geluidspoor.nl/geluidkaart_ref.html)

Uit de geluidkaart blijkt dat de gemiddelde geluidbelasting in het plangebied lager dan 55 dB (Lden) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet Geluidhinder. Er zijn daarom vanuit de Wet Geluidhinder geen belemmeringen aanwezig voor het voorgestelde initiatief. Op basis van de omgevingskenmerken is er geen aanleiding te verwachten dat er in deze situatie sprake is van een onacceptabel leefklimaat.

4.4 Lucht

Een ontwikkeling is NIBM (niet in betekenende mate bijdragen) als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd. Het initiatief betreft een realisering van minder dan 500 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Archeologie

BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting van het plangebied te kunnen onderzoeken.

In het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vondsten gedaan. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische waarden bekend die dateren uit de Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. In het plangebied kunnen zich ook resten uit deze of eerdere perioden bevinden. Het plangebied heeft vanaf de achttiende eeuw, en mogelijk eerder, deel uitgemaakt van de buitenplaats Ouwerkerk. Het plangebied was daarbij beplant met bos en werd doorsneden door een laan. In 1967 is in het plangebied een school gebouwd (éénlaags) met rondom plantsoenen en een schoolplein. Voor zover bekend hebben in het plangebied geen grootschalige bodemverstoringende activiteiten, zoals ontgroningen of saneringen, plaatsgevonden.

Verwachting

Op basis van deze gegevens is de verwachting dat de bodem onder het schoolgebouw mogelijk is verstoord. In het overige deel is de verwachting dat de bodem, mede dankzij het verwachte voorkomen van een esdek, nog grotendeels onverstoord is. Derhalve wordt aan het onbebouwde deel een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (vuursteenvindplaatsen, nederzettingen, grafvelden e.d.) uit het laat-paleolithicum tot en met de middeleeuwen. Voor het bebouwde deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting. Voor de nieuwe tijd A geldt een specifiek hoge verwachting voor resten van defensiewerken. Overigens kunnen deze archeologische waarden (bv. Grachten e.d.) ook de oudere archeologische waarden verstoord hebben. Gezien het gebruik als (bos)park is het niet waarschijnlijk dat in het plangebied nog relevante restanten van historische tuinaanleg aanwezig zijn. Bovendien is het plangebied voor zover bekend vóór 1967 niet bebouwd geweest. Voor de nieuwe tijd-B/-C geldt derhalve een lage verwachting.

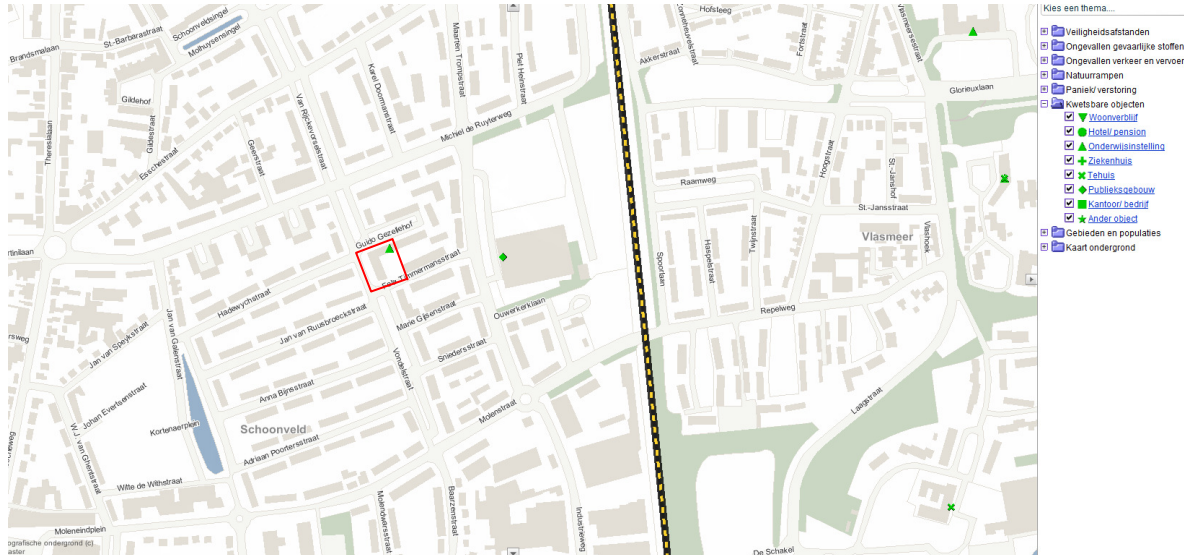
Om de verwachting te toetsen en aan te vullen wordt door BAAC geadviseerd bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm -mv (ploegdiepte) een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal aanvullend aan het bureauonderzoek worden verricht, voordat er gestart wordt met grondverstoringende werkzaamheden.

Het gehele rapport "Vught Plangebied Guido Gezellehof 17, archeologisch bureau onderzoek" uitgevoerd door BAAC bv, rapport V-13.0209 d.d. november 2013 is te vinden in bijlage III.

4.6 bedrijvigheid

Bedrijvigheid

In de directe omgeving van de Guido Gezellehof zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. (zie onderstaande afbeelding)



4.c Fragment risicokaart Nederland (bron: <http://www.risicokaart.nl/>)

Aanvullend onderzoek naar bedrijvigheid is dan ook niet noodzakelijk.

Geurhinder (Wgv)

In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Vanuit de Wgv zijn er dus geen belemmeringen voor het realiseren van het bestemmingsplan.

Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plan is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

In de directe omgeving van het plangebied is het Laco sportcentrum gelegen. De afstand tot dit object (ca 130 m) is te groot om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling.

Het plangebied is ten westen gelegen van het spoortraject Eindhoven-'s-Hertogenbosch. Het plangebied ligt met ca. 280 meter ruim buiten de in het bestemmingsplan genoemde 10^{-6} PR contour van 13 meter van het spoortraject Eindhoven-'s-Hertogenbosch. Verdere bestaan er binnen de daarvoor gestelde grenzen geen risico's m.b.t.: transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen, hoogspanninglijnen en risicovolle bedrijven.

Behalve voorgaande uiteenzetting op basis van de risicokaart Nederland is het verder onderzoeken van de externe veiligheid niet noodzakelijk.

Het wijzigen van de huidige maatschappelijke bestemming van het plangebied, waarbinnen in het verleden een peuterspeelzaal is geweest, naar de gewenste bestemming wonen, resulteert in de dagperiode in een afname van het aantal personen in de nachtperiode in een (geringe) toename van het aantal personen. Op basis van de reeds in de bestemmingsplan beschreven gegevens omtrent het groepsrisico ter plaatse en de geringe toename in de nachtperiode worden aanvullende berekeningen of onderzoeken niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De geplande 6 patiowoningen zijn gelegen buiten de invloedsgebied van een vergunningplichtige en meldingplichtige inrichting. De onderliggende plannen van de initiatiefnemer leveren daarmee derhalve geen belemmeringen voor het wijzigingsplan. Het plan is verder niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industriegebied en niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.7 Milieueffectrapportage (MER)

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld.

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Conclusie voor het plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). Op de D-lijst staat in 11.2 dat de bouw van woningen m.e.r.-beoordelingsplichtig is, indien de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat binnen de bebouwde kom. Voor onderhavige planontwikkeling wordt ruim onder deze drempelwaarde gebleven.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit wijzigingsplan dat het niet gaat om „belangrijke nadelige gevolgen” waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.8 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen vindt plaats door middel van inritten aan de Guido Gezellehof en de Felix Timmermansstraat. Zeven nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien aan de Vondelstraat. Het bouwplan heeft verder geen gevolgen voor de verkeerssituatie.

Parkeren

In de bestaande situatie zijn om het plangebied 5 parkeerplaatsen gelegen. Drie van deze parkeerplaatsen komen te verdwijnen in verband met de inritten van de zes woningen. Deze drie parkeerplaatsen moeten in de nieuwe parkeerbalans worden gecompenseerd.

In de Parkeernota 2013-2022 staan de benodigde parkeerplaatsen omschreven. Ook staan hier de rekenmethode van het aantal parkeerplaatsen voor nieuwe bouwplannen beschreven.

10 pp

3 pp

13 pp

Parkeerplaatsen in plan:

4 pp

2 pp

7 pp

13 pp



4.d parkeerplaatsen

Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen voorzien. Aan de Vondelstraat wordt een nieuwe parkeerhaven gesitueerd met 7 parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde parkeernorm voor het bouwplan.

4.9 Algemene conclusies projectprofiel

Voor het voorliggende wijzigingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht:

Waterhuishouding: De benodigde capaciteit voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het plan bedraagt 25 m³. Voor de berging zullen infiltratiekrachten op het perceel worden voorzien.

Flora en fauna: Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van de Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor de ingreep niet nodig.

Geluid: De woningen voldoen aan de voorkeurswaarde van 55 dB.

Lucht: er bestaan uit luchtkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Archeologie: Op basis van een archeologisch bureauonderzoek is een inschatting gemaakt van de archeologische verwachting binnen het plangebied. Om de verwachting te kunnen toetsen wordt een aanvullend proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid: er bestaan vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

Externe veiligheid: er bestaan geen risico's die een belemmering kunnen opleveren voor het plan.

5. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het bouwproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Wel neemt de gemeente het initiatief voor de aanleg van de benodigde extra parkeervoorzieningen en het verplaatsen van een bestaande parkeerplaats en boom. De kosten verbonden aan de realisatie van de woningen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

6. TOELICHTING OP REGELS

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Het Paleisje' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het wijzigingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- een bouwvlak;

6.2 Regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In deze paragraaf volgt een overzicht van alle artikelen uit deze vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd.
- Artikel 2: Wijze van meten. In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen bij de bestemming zoals aangegeven op de verbeelding:

- bestemmingsregels;
- de bouwregel;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkings- en wijzigingsbepaling;
- algemene procedureregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *overgangsbepalingen*: In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.
- *slotbepaling*.

7. PROCEDURE

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.