

ruimtelijke onderbouwing

KINDEROPVANG, TAALSTRAAT 53, VUGHT

datum 19 februari 2021
projectnummer 23518099
versie 06

1 INLEIDING

Op het adres Taalstraat 53 te Vught staat een rijksmonumentaal pand met flinke tuin en eigen parkeerterrein. Het pand is voorheen onder meer in gebruik geweest voor kantoren. Kindergarden Nederland BV wenst pand en tuin te gaan gebruiken als kinderopvang, bestaande uit een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang voor jonge kinderen.

Het vigerend bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan" staat het gebruik voor kinderopvang in het pand toe, maar het gebruik van de tuin ten behoeve van kinderopvang is niet toegestaan. Artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht maakt het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor *"het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein [...]"*.

Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en financiële afweging opgenomen. Het initiatief wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Bedrijfsplan

Kindergarden Nederland BV (hierna: Kindergarden) is een landelijk opererende organisatie voor de opvang van kinderen, met 66 vestigingen (per 1 januari 2021), waaronder vestigingen in Eindhoven, Breda en Oisterwijk.

Kindergarden heeft de filosofie dat kinderopvang moet bijdragen aan de ontwikkeling van het kind en de natuurlijke behoefte om te ontdekken, te onderzoeken en te proberen. Kinderopvang is daarom niet een puur werk-gerelateerde oplossing waarin de ouder centraal staat, met waarin juist het kind het middelpunt is.

Kindergarden biedt opvang aan kinderen in een huiselijke omgeving. De huiselijke sfeer zorgt voor een warme, unieke en stimulerende omgeving, die voor kinderen heel belangrijk is. De uitstraling van een mooi pand geeft een extra dimensie aan die sfeer. Twaalf Kindergarden-vestigingen zijn opgenomen in monumentale of beeldbepalende gebouwen.

Kindergarden wil zich graag in Vught vestigen, zie ook paragraaf 5.1. Het pand Taalstraat 53 biedt de benodigde ruimte en sfeer voor een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang (bso). In combinatie met de grote tuin kan een mooi en fijne omgeving voor de kinderen gerealiseerd worden, waar spelen en ontwikkelen centraal staan.

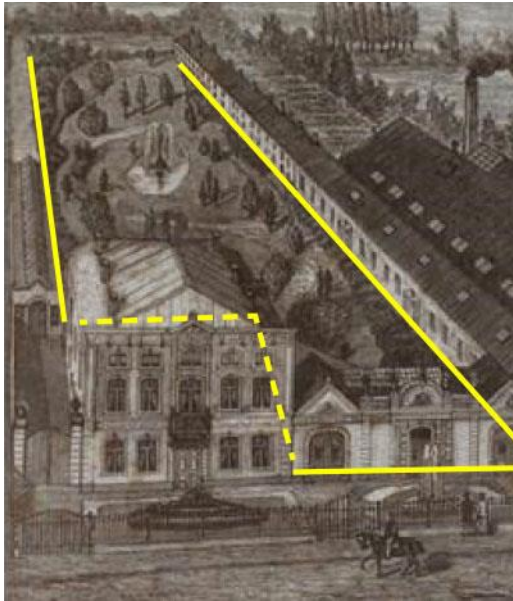
2.2 Gebouw en gebruik

Het plangebied bestaat uit het perceel Vught, sectie K, nummers 713 en 1187, met daarop het pand Taalstraat 53, een parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen en een grote tuin.

Het pand Taalstraat 53 zal inpandig worden aangepast, met respect voor de monumentale onderdelen ervan, om te voldoen aan de regelgeving ten aanzien van kinderopvang. De voorziening biedt ruimte aan vijf groepen voor kinderdagverblijf (voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar) en drie groepen voor buitenschoolse opvang (voor kinderen van 4 tot 12 jaar). In totaal zullen dagelijks circa 90 kinderen aanwezig zijn, begeleid door 19 medewerkers.

2.3 Gebruik en inrichting tuin

De tuin bij het pand Taalstraat 53 heeft een oppervlakte van circa 2.800 m². De tuin is oorspronkelijk ontworpen door landschapsarchitect L.A. Springer (1855-1940). Er zijn bij de initiatiefnemer echter geen ontwerptekeningen bekend. Onderstaande prent – die omstreeks 1920 te dateren valt – geeft een impressie van de tuin, hoewel niet duidelijk is hoe realistisch het tuinontwerp is weergegeven. Daarnaast is een luchtfoto van de bestaande tuininrichting opgenomen, weergegeven vanuit een vergelijkbare hoek. De gele lijn geeft daarin de begrenzing van de oorspronkelijke tuin weer.



Op de prent is een tuin die refereert aan de Engelse landschapsstijl herkenbaar, met bochtige paden, ogenschijnlijk willekeurig gepositioneerde bomen en boomgroepen, en een vijver en fontein in het midden. Zoals aangegeven is niet duidelijk of deze prent een feitelijke weergave van de oorspronkelijke tuin vormt.

De bestaande inrichting van de tuin wijkt flink af van de op de prent weergegeven inrichting. In de bestaande situatie heeft het deel dat het dichtst bij het pand ligt een veel strakkere inrichting, bestaande uit een ovaal padenpatroon, waarbij de tussenliggende ruimten zijn ingevuld als plantenborder of gazon. Het meer naar achter liggende deel is voorzien van volwassen bomen en heeft daardoor de uitstraling van een klein bos. Met name de inrichting met grote bomen geeft een duidelijke samenhang van de tuin met het monumentale pand en het aangrenzende monumentale ensemble "Mariaplein". Een deel van de tuin is opgenomen op de gemeentelijke Groenstructuurkaart als 'structuurbepalend groen'.

Geconcludeerd wordt dat het niet bekend is of het huidige tuinontwerp (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het oorspronkelijke ontwerp van Springer. De situatie rondom de tuin is veranderd en de tuin is breder en mogelijk minder diep geworden. Desondanks is het wenselijk de opzet van de tuin te behouden, te meer omdat de huidige tuin door velen als fraai wordt ervaren.

De inrichting van de tuin is op de bijlage weergegeven. Daaruit volgt dat slechts een deel van de tuin als speelterrein voor de kinderen is ingericht. Het betreft het gedeelte dat direct aan het gebouw grenst en een oppervlakte van circa 1500 m² heeft.

Binnen de bestaande structuur van de tuin worden speeltoestellen geplaatst. Er hoeven hiervoor geen bomen te worden gekapt. De uitvoering is zodanig dat de toestellen eenvoudig en volledig te verwijderen zijn, in het geval de kinderopvang weer beëindigd zou worden. De tuin is dan weer volledig te herstellen.

De overige delen van de tuin behouden hun fraaie, groene inrichting en behouden daarmee hun karakteristieke en ecologische waarde. Zo blijft de lay-out van de tuin, zoals paden, perken en hagen, gehandhaafd en worden - zo nodig - bestaande hagen hersteld/aangevuld. Ook de historische (tuin)muur van het voormalige fabriekscomplex op de erfscheiding van perceel Taalstraat 53/53A en perceel Mariaplein 9 blijft behouden. In het kader van de veiligheid van de kinderen wordt een afscherming geplaatst tussen het speelgedeelte en de overige delen van de tuin. Hiermee wordt tevens gewaarborgd dat er ongewenste activiteiten plaatsvinden die de tuin zouden kunnen schaden.

3 BELEID

3.1 Structuurvisie Vught

In de Structuurvisie Vught is de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen en het buitengebied voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. In algemene zin wil Vught zich (blijven) profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente en daarin blijvend investeren, zowel in de wijken als in de voorzieningen.

De Structuurvisie gaat niet specifiek in op kinderopvang of andere voorzieningen voor kinderen tot 6 jaar. Een kwalitatief goede kinderopvang draagt echter bij aan het hoogwaardige leefklimaat van Vught en daarmee aan een van de algemene doelstellingen van de Structuurvisie.

De Taalstraat betreft een van de entrees tot de kern Vught. Er is daarmee sprake van een goede bereikbaarheid en een gunstige ligging van de kinderopvang.

Geconcludeerd wordt dat het project past in de Structuurvisie Vught.

3.2 Bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan", vastgesteld op 15 oktober 2009. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het gebouw Taalstraat 53 en het parkeerterrein liggen binnen de bestemming 'Dienstverlening', bedoeld voor onder meer het verrichten van diensten aan of ten behoeve van het publiek. Kinderopvang is een vorm van de beschreven dienstverlening en past daarom in het bestemmingsplan.

De tuin bij Taalstraat 53 ligt in de bestemming 'Groen - Park'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen toegestaan. Omdat het gebruik van de tuin breder is dan uitsluitend groenvoorzieningen, is er sprake van een afwijking ten aanzien van de bestemming 'Groen - Park'.

Het project (i.c. het gebruik van de tuin voor kinderopvang) kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan. Dat is de aanleiding dat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd.

3.3 Nota Groen en Groenstructuurkaart

De gemeentelijke Nota Groen heeft als doel het beschermen, behouden, verbinden en versterken van de huidige groenstructuren en groengebieden in het gemeentelijke grondgebied. Het waardevolle groen is opgenomen op de Groenstructuurkaart, waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen.



UITSNEDE GROENSTRUCTUURKAART

Een deel van de tuin bij het pand Taalstraat 53 is aangeduid als structuurbepalend en een ander deel als beeldbepalend. Het betreft de zones met de volwassen bomen. Het gedeelte van de tuin dat als speelterrein wordt ingericht, ligt grotendeel buiten de structuurbepalende en beeldbepalende zones.

Een beperkt deel ligt binnen de structuurbepalende zone. Doordat er geen kap van bomen plaatsvindt en de aanpassingen aan de tuin niet onomkeerbaar zijn, kan worden geconcludeerd dat het project niet tot aantasting van structuurbepalend groen leidt.

4 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven, onderverdeeld in de categorieën milieu, waarden en waterhuishouding.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Om de bodemkwaliteit te bepalen heeft Verhoeven Milieutechniek uit Zaltbommel twee bodemonderzoeken uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Het rapport "Diverse bodemonderzoeken Taalstraat 53 te Vught" (29 november 2017, nr. B17.6897) bevat een verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het gehele perceel Taalstraat 53. Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Verhoeven concludeert dat ondanks het aantreffen van beperkte verontreinigingen er sprake is van een voldoende schone bodem voor de functie wonen.

Nader bodemonderzoek

Het initiatief tot het vestigen van een kinderdagverblijf heeft aanleiding gegeven voor een nader bodemonderzoek: rapport " Nader bodemonderzoek Taalstraat 53 te Vught" (Verhoeven Milieutechniek, 28 maart 2018, nr. B18.6996). Het onderzoeksrapport is eveneens als bijlage bijgevoegd.

Verhoeven concludeert dat uit de Sanscrit-toetsing blijkt dat "onaanvaardbare risico's, buiten" van toepassing zijn in het geval van buitenspelende kinderen. Dat geeft aanleiding voor het nemen van saneringsmaatregelen.

Bodemsanering

In het vroege voorjaar van 2019 heeft een bodemsanering plaatsgevonden. De sanering is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidooost Brabant, die namens de Provincie Noord-Brabant toeziet op bodemsaneringen. Op 3 april 2019 heeft de Omgevingsdienst een beschikking verleend, waarin is opgenomen dat het beoogde gebruik als kinderspeelterrein veilig kan plaatsvinden, mits gevolg wordt gegeven aan de in de beschikking opgenomen gebruiksbeperkingen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het project.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Het project mag geen voorzienbare hinder opleveren voor de omgeving. Om dit te beoordelen heeft DPA Cauberg-Huygen uit Son een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek industrielawaai; realisatie Kindergarden Taalstraat te Vught" (5 juli 2018, ref. 04541-42716-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat ten aanzien van de toetsing aan de VNG-normstelling gesteld kan worden dat er ook na realisatie van de beoogde kinderopvang sprake kan zijn van een 'goede ruimtelijke ordening', mits er een bufferzone nabij de zuidelijke perceelgrens in stand wordt gehouden dan wel er een tuinmuur op deze perceelgrens geplaatst wordt.

De inrichting van de tuin is als bijlage opgenomen. Daarop is tevens aangegeven waar het feitelijke speelgedeelte zich bevindt en waar de genoemde bufferzone ligt. Daaruit volgt dat er binnen de bufferzone geen speelruimte ligt en dat aan de in het onderzoek genoemde voorwaarde wordt voldaan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat er ter plaatse reeds een tuinmuur/schutting staat. Het is in dit kader gezien het voorgaande echter niet noodzakelijk om het behoud van de tuinmuur/schutting vast te leggen.

In algemene zin kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het project.

4.1.3 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang, temeer omdat het project een "bijzonder kwetsbaar object" betreft, bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de auto(snel)weg A65 en dat van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot de A65 bedraagt 205 meter en tot de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg 250 meter.

Het plangebied ligt geheel binnen de invloedsgebieden vanwege een calamiteit met brandbare gassen en van giftige stoffen. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

1. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
2. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Ad 1 - Bestrijdbaarheid zwaar ongeval

De maatgevende scenario's voor spoor en weg zijn:

- toxisch scenario: bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.
- bleve-scenario: een warme bleve (boiling liquid expanding vapour explosion ofwel kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) kan bestreden worden door de hittebron (brand) die de tank opwarmt te bestrijden en/of de tank af te laten koelen. De bleve kan na 8 tot 20 minuten optreden. Dit is dus de tijd die de brandweer heeft om de brand te blussen en de tank te koelen. De brandweer heeft hier gedurende een langere periode voldoende bluscapaciteit nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorzieningen). Het ontstaan van een koude bleve is niet te

bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan moeten wel bestreden worden.

Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Primaire en secundaire watervoorzieningen zijn aanwezig.

Ad 2 - Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen zonder hulp van buitenaf. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen of ontkomen, het rampscenario bepaalt welke variant de voorkeur heeft. Zelfredzaamheid is afhankelijk van het maatgevende rampscenario en van de fysieke eigenschappen van zowel het gebied als van de personen daarbinnen.

Bij een calamiteit waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Dit zal plaatsvinden middels het WAS en NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Het is wenselijk dat het toekomstige personeel van de kinderopvang bekend is met eventuele rampscenario's en weet hoe te handelen in geval van een calamiteit.

Zoals aangegeven is er 8 tot 20 minuten tijd tussen een calamiteit en een eventuele bleve. In deze periode kunnen personen voldoende afstand nemen door het invloedsgebied te verlaten of een schuilplaats op te zoeken.

Algemeen kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het project.

4.1.4 Effecten veehouderijen

Eventuele effecten vanwege veehouderijen kan bestaan uit geurhinder of negatieve effecten voor de volksgezondheid (endotoxinen of geitenhouderijen). In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. De hiervoor beschreven effecten doen zich derhalve niet voor.

4.1.5 Geluid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. De tuin van de kinderopvang betreft geen geluidgevoelig object, waardoor een technische beoordeling achterwege kan blijven. In algemene zin wordt gemeld dat de tuin als rustig wordt ervaren, vanwege de ligging achter het pand Taalstraat 53 dat voor de afscherming van het verkeerslawaaï vanaf de Taalstraat zorgt.

In algemene zin kan worden gesteld dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor het project.

4.1.6 Luchtkwaliteit

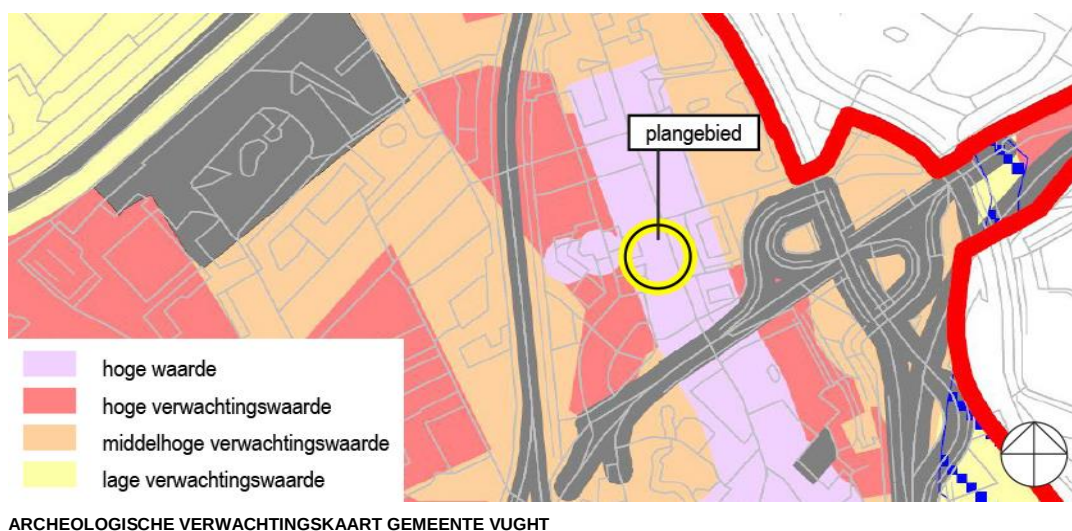
De Wet milieubeheer bevat regels om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen. De luchtkwaliteit wordt negatief beïnvloed door wegen met een grote verkeersintensiteit en (clusters van) pluimveehouderijen. Het project ligt op voldoende grote afstand van de auto(snel)wegen in de omgeving en voorts op grote afstand van pluimveehouderijen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.2 Waarden

4.2.1 Archeologie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

De gemeente Vught heeft een kaart met archeologische verwachtingswaarden vastgesteld, die op onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavig plangebied is daarop opgenomen.



Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische waarde. De gemeente Vught heeft zelf geen archeologisch beleid vastgesteld. Daarom wordt de algemene drempelwaarde gehanteerd, waarbij bodemingrepen met een diepte van meer dan 30 cm

over een oppervlakte van meer dan 100 m² vooraf moeten worden gegaan van een archeologisch onderzoek.

Het project omvat uitsluitend het plaatsen van speeltoestellen, waarbij de bodem ondiep of slechts over een zeer kleine oppervlakte (tezamen minder dan 100 m²) wordt geroerd. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het pand Taalstraat 53 is een rijksmonument. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leidt niet tot aanpassing c.q. aantasting van het monument. In dit kader is geen nader onderzoek nodig.

Opgemerkt wordt dat het totale project wel aanpassingen van het pand vraagt. Voor die aanpassingen wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd. Afweging zal in het kader van die omgevingsvergunning plaatsvinden.

4.2.3 Natuurwaarden

Het project omvat niet het kappen van bomen, verwijderen van opgaande beplanting of het slopen van gebouwen. Naar verwachting vindt er geen aantasting van natuurwaarden plaats. Daarbij wordt opgemerkt dat te allen tijde de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt bij het aantreffen van natuurwaarden.

4.3 Waterhuishouding

Het project omvat geen uitbreiding van gebouwen of toevoeging van verharding. Er zijn daardoor geen effecten op de waterhuishouding.

5 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het aantonen van de financiële uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten:

- de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling;
- de kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief.

5.1 Behoeft

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de investering een beoordeling van het realiteitsgehalte van het project uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de behoefte aan kinderopvang in Vught relatief groot is en dat de doelgroep van Kindergarden zich in Vught bevindt.

5.2 Kosten gemeente

5.2.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Het project behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

5.2.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door het project. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6 BIJLAGEN

- inrichtingstekening tuin
- verkennend bodemonderzoek, 29 november 2017
- nader bodemonderzoek, 28 maart 2018
- beschikking evaluatie bodemsanering, 3 april 2019
- akoestisch onderzoek industrielawaai