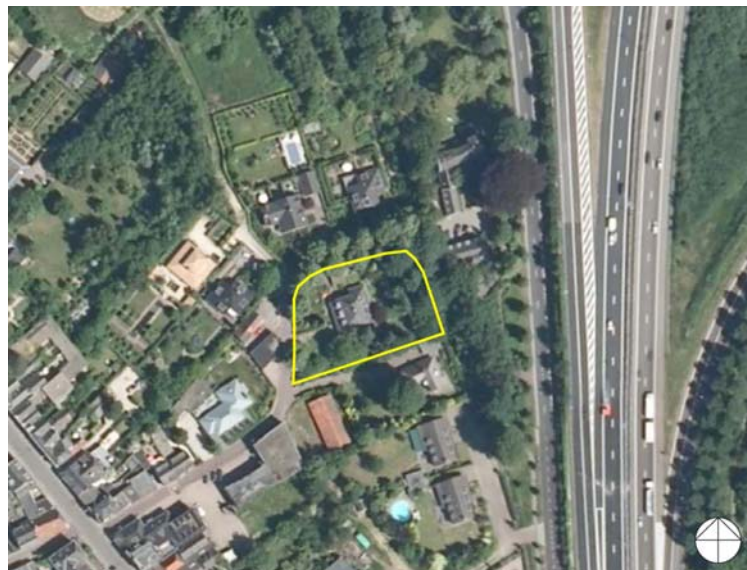




projectbesluit

Kleine Gent 6-12, Vught



vastgesteld 29 maart 2011



projectbesluit
Kleine Gent 6-12, Vught

vastgesteld 29 maart 2011

DOCUMENTATIEPAGINA

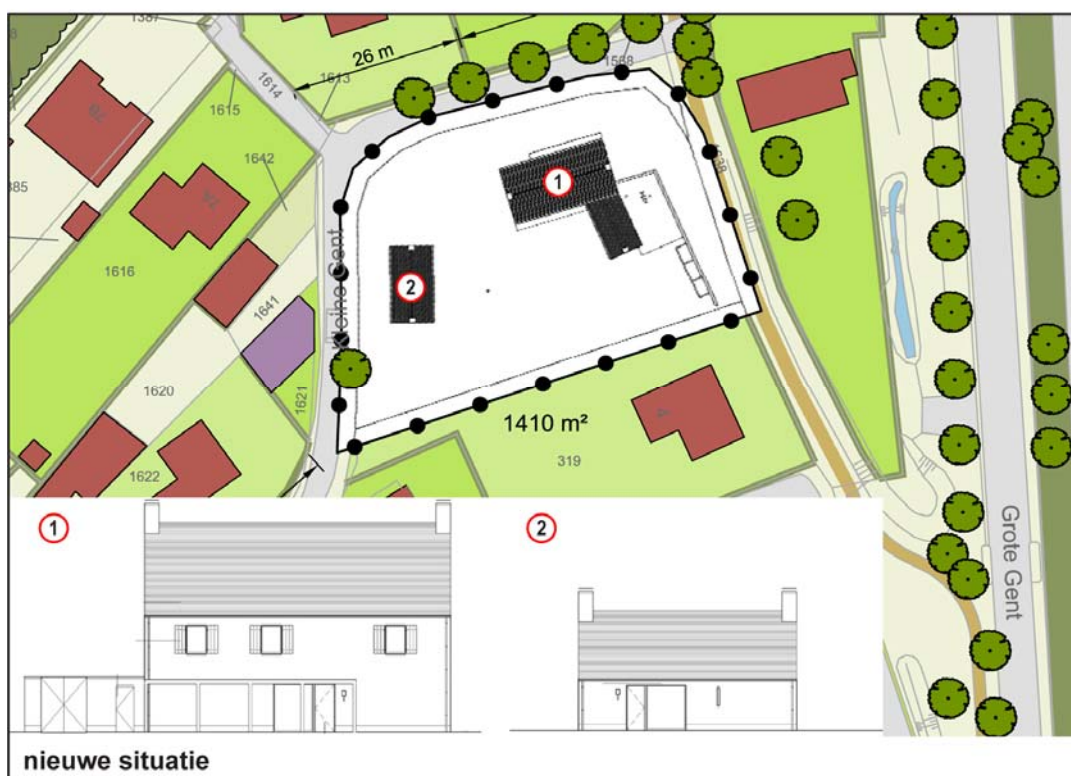
opdrachtgever	De heer H.F.M. de Quay
contactpersoon	
plannaam	Kleine Gent 6 – 12, Vught
plantype	Projectbesluit
documentstatus	vastgesteld
IMRO code	NL.IMRO.0865.vghPBkleinegent612-
IMRO publicatieversie	VG01
documentversie	1
datum	29 maart 2011
projectnummer	23509027B
auteur(s)	M. van Loon
gecontroleerd door	M. Verkuylen
goedgekeurd door	J. Verkuylen

INHOUDSOPGAVE

	blz
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	11
2. Gebiedsanalyse	13
2.1 Geschiedenis.....	13
2.2 Wijdere omgeving.....	16
2.3 Directe omgeving en plangebied	18
2.4 Conclusies gebiedsanalyse	23
3. Beleidskader	25
3.1 Nationaal niveau.....	25
3.2 Provinciaal niveau	25
3.3 Gemeentelijk niveau.....	28
3.4 Conclusies beleidskader	31
4. Uitvoeringsaspecten	33
4.1 Geluid	33
4.2 Lucht.....	34
4.3 Externe veiligheid	35
4.4 Bodem	35
4.5 Natuur.....	36
4.6 Archeologie	37
4.7 Water	38
5. Plan.....	41
5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten	41
5.2 Stedenbouwkundige structuur.....	43
5.3 Inrichtingsschets.....	44
5.4 Bouwplan.....	49
6. Haalbaarheid	51
6.1 De financiële haalbaarheid.....	51
6.2 De maatschappelijke haalbaarheid	51
7. Juridische aspecten	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Planregels	53
8. Procedure projectbesluit.....	57
8.1 Inspraak.....	57
8.2 Overleg.....	57
8.3 Terinzagelegging besluit	57

Bijlagen bij toelichting

- 1 Kaart 1 bestaande toestand
- 2 Kaart 2 Inrichtingsschets
- 3 Akoestisch onderzoek geluidsbelasting
- 4 Onderzoek luchtkwaliteit
- 5 Onderzoek externe veiligheid
- 6 Bodemonderzoek
- 7 Natuurtoets
- 8 Vleermuizenonderzoek
- 9 Archeologisch onderzoek
- 10 Watertoets
- 11 Verslag overleg en inspraak



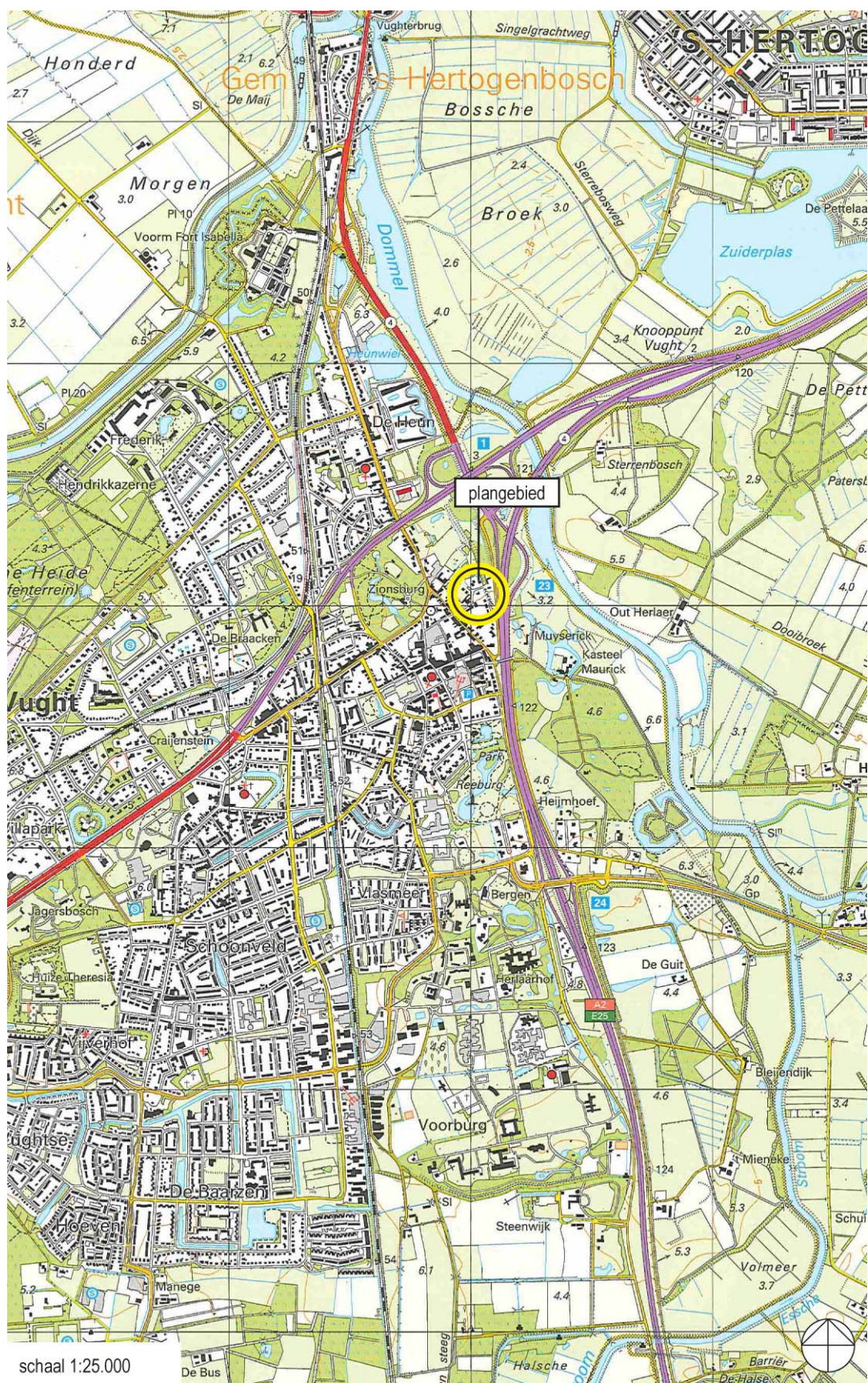
afbeelding 1: bestaande en nieuwe situatie

1. **INLEIDING**

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen op de locatie Kleine Gent 6-12 in Vught (hierna te noemen: het plangebied).

De bestaande woning en de twee nieuwe woningen staan weergegeven op afbeelding 1.

De topografische ligging is weergegeven op afbeelding 2.



afbeelding 2: topografische situatie (bron: Topografische Atlas Brabant)

1.1 Aanleiding

Op de locatie staat sinds 2008 een pand met vier woningen leeg. Het pand is vervallen en niet meer doelmatig voor bewoning geschikt te maken. De eigenaar wil het pand slopen en buiten de bestaande fundamenteën twee nieuwe vrijstaande woningen oprichten.

De voorgenomen nieuwbouw past niet binnen de vigerende bestemming (zie paragraaf 1.3). Via de procedure van een projectbesluit kan een planologische basis voor de nieuwbouw gecreëerd worden. Het plan zal worden opgenomen in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Centrum e.o. In dit nieuwe bestemmingsplan zal een nieuwe regeling worden opgenomen met betrekking tot de bijgebouwen bij woningen. Deze nieuwe regeling is reeds van kracht in het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan 2009.

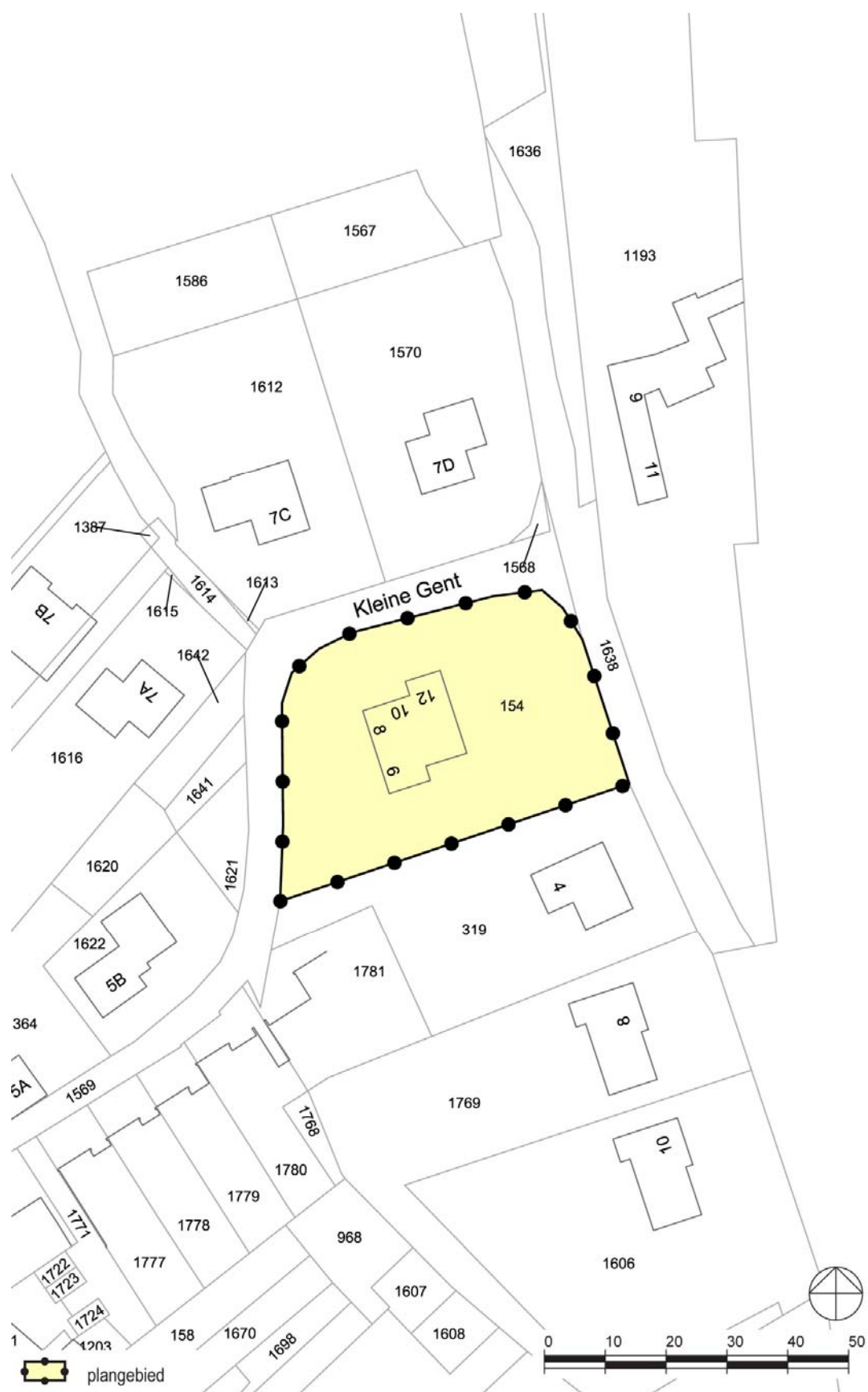
De medewerking voor voorliggend plan is gebaseerd op de randvoorwaarden, dat:

- Het gezamenlijke bebouwde oppervlak en de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen niet mag toenemen ten opzichte van de toegestane inhoud van het hoofdgebouw in het vigerende plan. Zie paragraaf 1.3.
- Voor de bijgebouwen de nieuwe regeling van toepassing wordt, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan Centrum e.o.

Motivering projectbesluit

Voor het nemen van een projectbesluit bevat voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende motieven:

1. Op het adres Kleine Gent 6-12 staat al enige tijd een woonpand met vier woningen leeg. Verval van het gebouw dreigt.
2. Het is voor de nieuwe eigenaar/initiatiefnemer van groot belang de voorgenomen nieuwe woningbouw op korte termijn te mogen realiseren.
3. De voorgenomen nieuwbouw is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).
4. De gezamenlijke omvang van de hoofdgebouwen neemt niet toe ten opzichte van de thans juridisch toegestane omvang.
5. Welstand heeft in een principe uitspraak het plan geaccordeerd.
6. Er zal op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.
7. Het plan behelst de bouw van twee woningen op een locatie waar thans vier woningen geregistreerd staan. Het plan past in het gemeentelijke woningbouwprogramma.
8. Het plan wordt opgenomen in het bestemmingsplan Centrum e.o. dat in voorbereiding is.



afbeelding 3: kadastrale situatie (bron: Kadaster)

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is weergegeven op afbeelding 3. Tevens is het plangebied ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, nummer 154. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1970 m². De gronden zijn eigendom van de heer H.F.M. de Quay.



afbeelding 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: bestemmingsplan "De Gent")

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan "De Gent":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 1995;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 december 1995.

Een uitsnede van de vigerende plankaart staat op afbeelding 4. De ligging van het plangebied is aangegeven.

De volgende bestemmingen zijn relevant voor onderhavig plan.

1. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden:

bedoeld voor de huisvesting van huishoudens van één of meer personen in een- en meergezinshuizen en voor woongebruik in ruime zin van zowel de huizen met de bijgebouwen als de bijhorende tuinen, erven en andere bouwwerken. Bij nieuwbouw dient in principe op eigen erf te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

2. Nutsdoeleinden.

Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen grond is bestemd voor openbare nutsvoorzieningen in gebouwen, met de daarbij behorende erven, waarvan andere bouwwerken onderdeel kunnen uitmaken.

Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "De Gent" op de volgende punten:

- de bouwgrens van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak wordt overschreden;
- het hoofdgebouw wordt buiten het bouwvlak gebouwd;
- het maximale grondoppervlak van 50 m² van een vrijstaand bijgebouw wordt overschreden;
- de absolute hoogte van een bijgebouw van 5 meter wordt overschreden.

Voorts geldt dat een bestaand hoofdgebouw een bebouwd oppervlak mag hebben van maximaal 200 m². Rekening houdend met de toegestane goot- en totale hoogten bedraagt de maximale inhoud van het hoofdgebouw ca. 1875 m³.

Deze maten gelden als randvoorwaarde voor de gezamenlijke nieuwe hoofdgebouwen.

Voor wat betreft de bijgebouwen is binnen de gemeente een nieuwe regeling geïntroduceerd die inhoudt dat:

- het bebouwde oppervlak maximaal de oppervlakte van het bouwvlak van het hoofdgebouw mag bedragen, en
- de goothoogte maximaal 3,25 m en de totale hoogte maximaal 5 m mogen bedragen.

Deze nieuwe regeling vormt ook randvoorwaarde voor voorliggend plan.

Conclusie

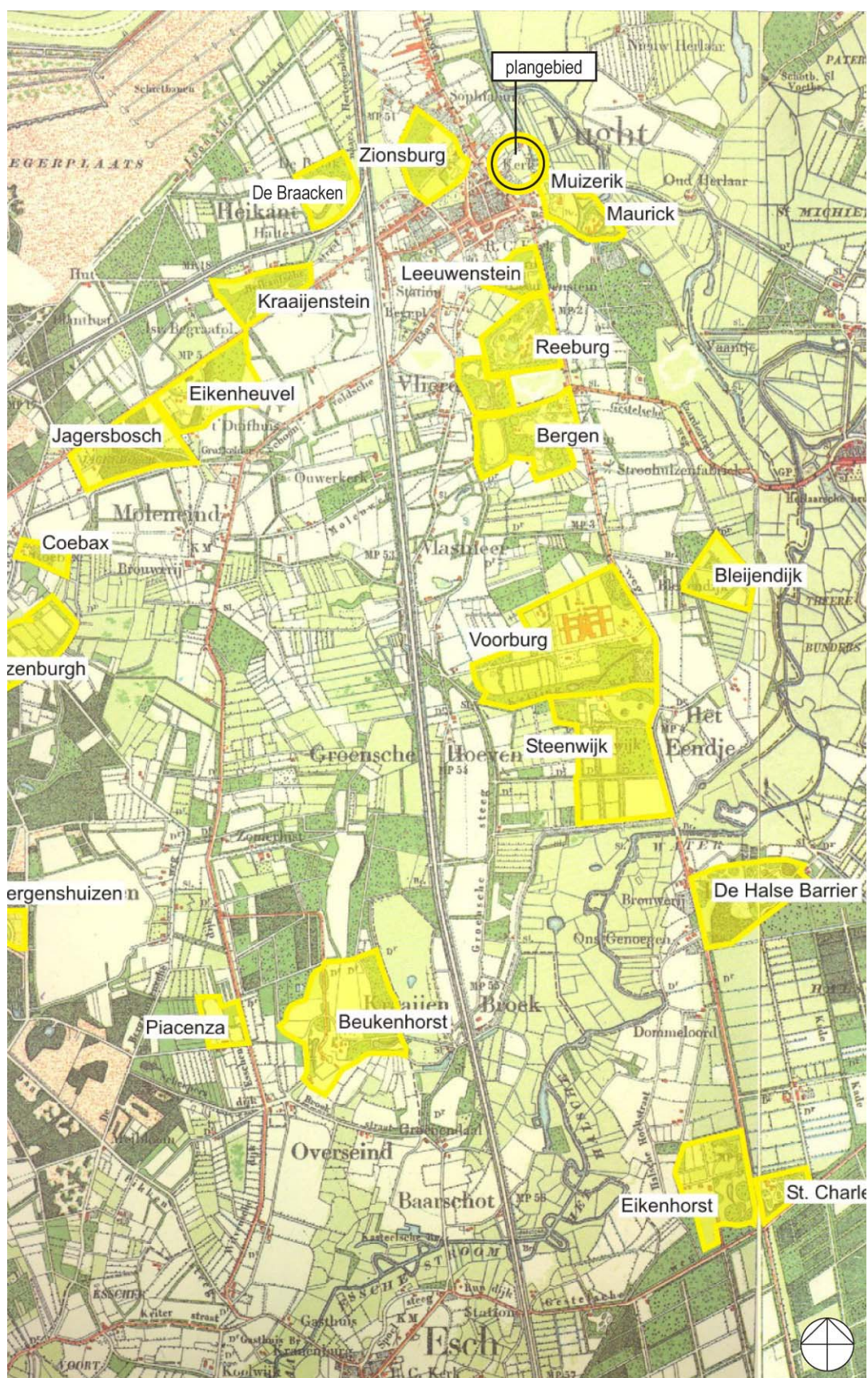
Voorliggend plan past niet binnen de vigerende bestemming. Via deze procedure projectbesluit wordt het plan wel mogelijk gemaakt met de genoemde randvoorwaarden.

Het projectbesluit bevat de nieuwe systematiek voor de woonbestemming in de gemeente Vught. Paragraaf 5.3.5 bevat een uitgewerkt schema van de bebouwing.

1.4 **Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing is voorts als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is een gebiedsanalyse van het plangebied opgenomen.
- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het algemene beleidskader waaraan het plan moet voldoen.
- Hoofdstuk 4 vervolgt met de met het plan samenhangende uitvoeringsaspecten geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, natuur, archeologie en water.
- In hoofdstuk 5 wordt het feitelijke (steden)bouwkundig plan beschreven.
- De (financiële) haalbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische aspecten: voorschriften (planregels) en verbeelding.
- Tot slot bevat hoofdstuk 8 een rapportage van de resultaten van de procedure.



afbeelding 5: landgoederengordel, situatie ca. 1900

2. **GEBIEDSANALYSE**

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens:

1. geschiedenis;
2. wijdere omgeving;
3. directe omgeving en plangebied.

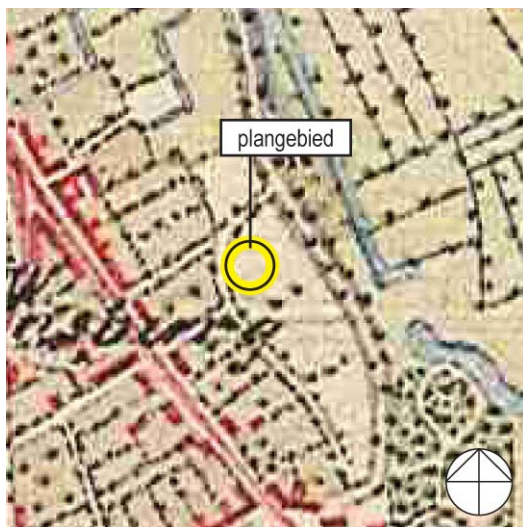
2.1 **Geschiedenis**

Het plangebied kent een lange bewoningsgeschiedenis. Kenmerkend voor Vught is de landgoederengordel, zoals op afbeelding 5 weergegeven. Deze landgoederen bepalen heden ten dage nog steeds de ruimtelijke kwaliteit en eigenheid/identiteit van Vught.

Al in de Middeleeuwen liggen in de omgeving van het dorp Vught kastelen en kloosters. Vanaf de 17e eeuw worden door de voorname burgers uit de stad buitenplaatsen (zomerresidentie) en landgoederen (permanente bewoning) aangelegd. Op de kaart van ca. 1900 is te zien dat het gehele dorp door landgoederen is omgeven.

Onderwijl groeit het dorp geleidelijk langs de straten Bosscheweg en de Helvoirtseweg naar het westen en in de Taalstraat naar het zuiden. Na de Tweede Wereldoorlog komt de verstedelijkingsgolf die in het huidige Vught resulteert. Van bijzonder belang is dat de historische landgoederengordel nog steeds herkenbaar is en de ruimtelijke kwaliteit bepaalt.

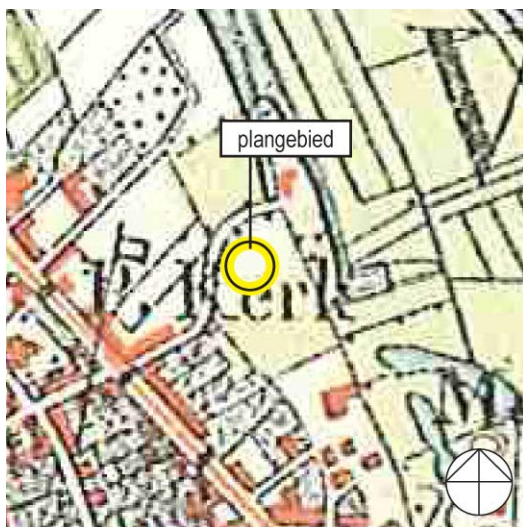
De geschiedenis van de Kleine Gent vormt deel van de geschiedenis van de landgoederen. Op afbeelding 6 t/m afbeelding 9 is de ontwikkeling vanaf 1850 te zien.



afbeelding 6: situatie 1850

(bron: Historische Atlas Noord-Brabant)

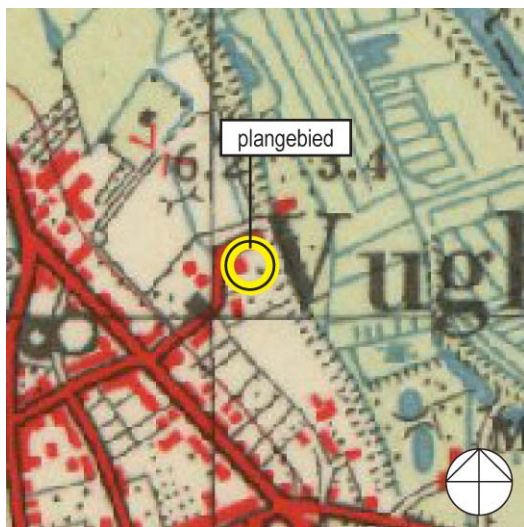
Op de kaart van 1850 is de Kleine Gent als veldweg aanwezig.



afbeelding 7: situatie 1900

(bron: Historische Atlas Noord-Brabant)

Op de kaart van 1900 is de Kleine Gent een zijstraat van de Taalstraat die naar het Huis Couwenbergh leidt.



afbeelding 8: situatie 1950

(bron: Atlas van topografische kaarten Nederland)

Op de kaart van 1950 is te zien dat langs de Kleine Gent nieuwe woningen worden gebouwd, waaronder de bestaande woning uit de periode 1920-1930.



afbeelding 9: situatie heden

(bron: Topografische Atlas Noord-Brabant)

Met de aanleg van de A2 wordt de kom Vught afgesneden van het buitengebied. Heden ten dage is de Kleine Gent een "doodlopende" zijstraat met een cluster villa's.

2.2 Wijdere omgeving

De wijdere omgeving van het plangebied is weergegeven op afbeelding 10.



afbeelding 10: ligging plangebied (bron: Live Maps)

Algemene ontwikkeling

Conform de Structuurvisie Centrum ligt het plangebied Kleine Gent in een gebied waar de ontwikkelingen zijn gericht op het behoud van de bestaande woonkwaliteiten, met als karakteristiek 'grenzend aan landgoederen'. Bovendien ligt het plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht. Een en ander zoals beschreven in de paragrafen 3.3.1 en 3.3.6.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de 'doodlopende' straat Kleine Gent vanaf de Taalstraat, die de functie van gebiedsontsluitingsweg vervult.

Stedenbouwkundig

De Kleine Gent is een van de oude dwarsverbindingen (kamstructuur) vanuit de Taalstraat naar het voormalige landelijk gebied. Kenmerkend voor de Kleine Gent, een als S-vormige slinger verlopende steeg, is dat deze, ondanks zijn betrekkelijk geringe lengte een grote verscheidenheid aan bouw- en woonvormen laat zien:

- Vanaf de Taalstraat, met een welhaast stedelijk karakter, wordt de overgang naar de Kleine Gent gevormd door een woonhuis op de ene straathoek en een winkelpand op de andere hoek.
- Vervolgens een viertal min of meer vrijstaande woningen en vijf recent gebouwde geschakelde woningen.

- Verderop aan de zuidzijde onderhavig plangebied met het leegstaande pand.
- Aan de noordzijde zijn in de afgelopen jaren vier vrijstaande villa's gebouwd.
- Het uit de 16^e eeuw stammende huis "Couwenbergh" vormt de ruimtelijke afsluiting van de Kleine Gent.

Er is sprake van een organische, harmonische opeenvolging van diverse bouwvormen en functies.

Conclusie

De Kleine Gent kent een organisch gegroeide stedenbouwkundige samenhang.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Kaart 1 (zie bijlage) en de foto's hierna geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.

2.3.1 Bodemopbouw

De locatie ligt globaal op ca. 5 m +NAP. De bodemopbouw bestaat uit dekzanden met scheidende lagen van klei.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 1,4 m -maaiveld.

2.3.2 Ontsluiting

De Kleine Gent vormt de erfontsluitingsstraat. De rijbaanbreedte bedraagt ca. 4 m. De straat is doodlopend voor auto's. Voor voetgangers loopt er een pad via het oude dijkje naar de Grote Gent. Er is sprake van een relatief smalle straat. Dit maakt het noodzakelijk dat op eigen terrein in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

2.3.3 Bebouwing en functies



afbeelding 11: bestaand pand

In het verleden heeft binnen het plangebied vermoedelijk een boerderij gestaan, genaamd Doornweide. In de twintiger jaren van de vorige eeuw is hierop naar ontwerp van architect F. van der Heijden een grote villa gebouwd. Het ontwerp was gebaseerd op het grondplan van een westfriesse stolpboerderij met centrale woonruimte en een rieten kap. In de Tweede Wereldoorlog is het huis ernstig beschadigd door de explosie van een neergestorte V-2. Kort na de bevrijding is in 1948 het pand door de toenmalige PNEM gesplitst in vier woningen met de huisnummers 6-8-10-12.

Langs de Kleine Gent ligt verder een variatie aan woningen - aaneengesloten aan het begin van de Taalstraat, vrijstaand op het achtergedeelte. Voorts staat er een schuur halverwege de straat.

De bestaande situatie leidt niet tot specifieke randvoorwaarden voor de voorgenomen nieuwbouw.

2.3.4 Beplanting

Binnen het plangebied staat geen waardevolle beplanting. Zie ook hoofdstuk 4 Flora en fauna.

In de directe omgeving van het plangebied staan een aantal bomen: langs de Kleine Gent ter hoogte van het plangebied en langs het pad op de oude dijk aan de rand van het plangebied. De bomen langs het pad aan de rand van het woonperceel, worden niet beschadigd door de nieuwe bebouwing, die op 3 à 4 m afstand van de bomen blijft.



aansluiting Taalstraat - Kleine Gent



aansluiting Taalstraat - Kleine Gent



5 geschakelde woningen



bocht in Kleine Gent



Kleine Gent in westelijke richting
afbeelding 12: fotoblad 1



Kleine Gent in oostelijke richting



Kleine Gent 7c



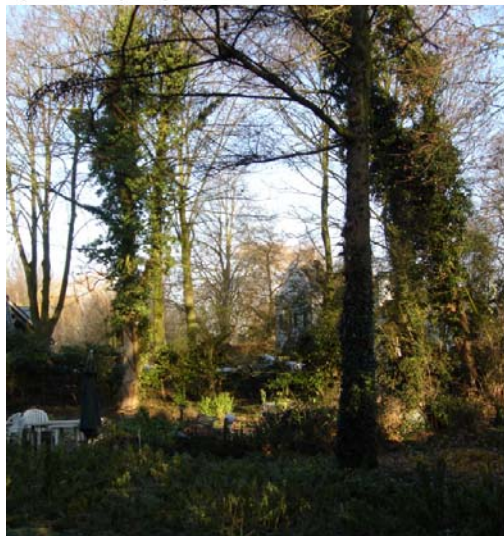
Kleine Gent 7d



pad naast plangebied



boom in perceelgrens



afbeelding 13: fotoblad 2



toren vanuit perceel

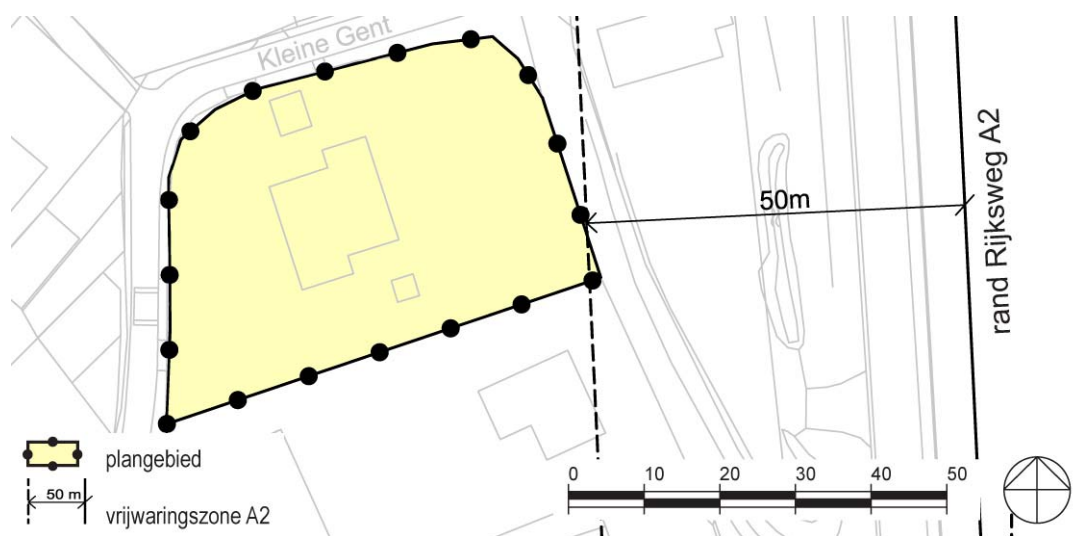
2.3.5 Belemmeringen

Voor het plangebied gelden de volgende belemmeringen:

1. de geluidszones van de A2 en de Taalstraat;
 2. de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen van de A2.
- De in dit kader verrichte onderzoeken worden in hoofdstuk 4 beschreven.

Vrijwaringszone A2

Bij de A2 behoort een vrijwaringszone van 50 meter uit de rand van de weg. Op onderstaande afbeelding 14 is deze zone uitgezet ter hoogte van het plangebied.



afbeelding 14: vrijwaringszone A2

Zoals de afbeelding toont valt de vrijwaringszone over het uiterste zuidoostelijke puntje van het plangebied. De overlapping is dermate gering dat gesteld kan worden dat de zone buiten het plangebied blijft. De vrijwaringszone vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig project en is dan ook noch in de regels noch op de verbeelding opgenomen.

2.3.6 Bestaande beeldkwaliteiten

De bestaande bebouwing in de omgeving varieert van aaneengesloten tot vrijstaand, op grotere en kleinere percelen.

De hoogte is overwegend één laag met schuine daken. De vormgeving is traditionele baksteenarchitectuur. Stedenbouwkundig verdient het aanbeveling de nieuwe woningen in dezelfde, ingetogen baksteenarchitectuur te bouwen. Een en ander conform de Welstandsnota.

2.4 **Conclusies gebiedsanalyse**

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. Het plangebied vormt deel van een cluster vrijstaande woningen in losse ordening. Deze cluster heeft een hoge stedenbouwkundige kwaliteit. Binnen het plangebied zelf zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig.
2. Vanwege de smalle straat is voldoende parkeerruimte op eigen terrein noodzakelijk.
3. De gewenste architectuur is ingetogen baksteenarchitectuur.

3. **BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke beleidskader beschreven. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

1. nationaal niveau;
2. provinciaal niveau;
3. gemeentelijk niveau.

3.1 **Nationaal niveau**

Voor het landsdeel waarin Vught gelegen is, zijn van toepassing:

1. de Natura 2000-gebieden, zoals vervat in de Natuurbeschermingswet;
2. de Nota Ruimte met de vier doelen:
 - a. versterking internationale concurrentiepositie van Nederland;
 - b. bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
 - c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
 - d. borging van de veiligheid.

Analyse

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is de Vughtse Gement op ca. 1 km van het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen plannen van nationaal niveau van directe toepassing.

3.2 **Provinciaal niveau**

3.2.1 **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) met het algemene ruimtelijke beleid van de provincie opgesteld. Inmiddels is deze vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2010. Na vaststelling door Provinciale Staten zal deze naar verwachting per 1 januari 2011 in werking treden.

Onderhavig plan wordt daarom reeds getoetst aan de (concept) Structuurvisie RO.

Afbeelding 15 is een uitsnede van de plankaart van de Structuurvisie RO.



afbeelding 15: provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (bron: provincie Noord-Brabant)

Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende ambitie/doelstellingen:

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

Het beleid binnen het stedelijk concentratiegebied op het gebied van wonen is het volgende: "Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen."

Analyse

Het plan behelst de vernieuwbouw van vier bestaande kleine woningen tot één grotere en één kleinere woning. Vanwege de vermindering van twee woningen is voor dit plan geen aparte regionale afstemming vereist.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant Fase 1 en 2

Fase 1

Op 1 juni 2010 is de Verordening ruimte fase 1 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn specifieke eisen opgenomen die de provincie aan gemeentelijke plannen stelt. Voor onderhavig plan zijn de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van toepassing.

"Artikel 2.1.3 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.1.6 - Regels voor nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

[...]"

Analyse

ad art. 2.1.3 – Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen stedelijk gebied. Aan dit artikel wordt voldaan.

ad art. 2.1.6 – Op het regionaal planningsoverleg van eind 2009 wordt het volgende geconcludeerd: Regio Waalboss-plus heeft om en nabij de 472.000 inwoners, een aantal dat de komende jaren flink zal groeien. De verwachte bevolkingstoename vindt tot na 2030 met name plaats in de stedelijke regio. Bevolkingskrimp treedt pas op langere termijn op. De woningvoorraad zal tot 2020 met zo'n 25.000 woningen moeten toenemen. (bron: provincie).

Zoals in het voorgaande reeds vermeld, betreft voorliggend plan een vernieuwbouw, waarbij het bestaande aantal van vier naar twee woningen wordt teruggebracht. Dit vereist geen aparte regionale afstemming.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte fase 1.

Fase 2

De ontwerp-Verordening ruimte fase 2 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 1 juni 2010. Hierin staan geen nadere eisen voor onderhavig plan.

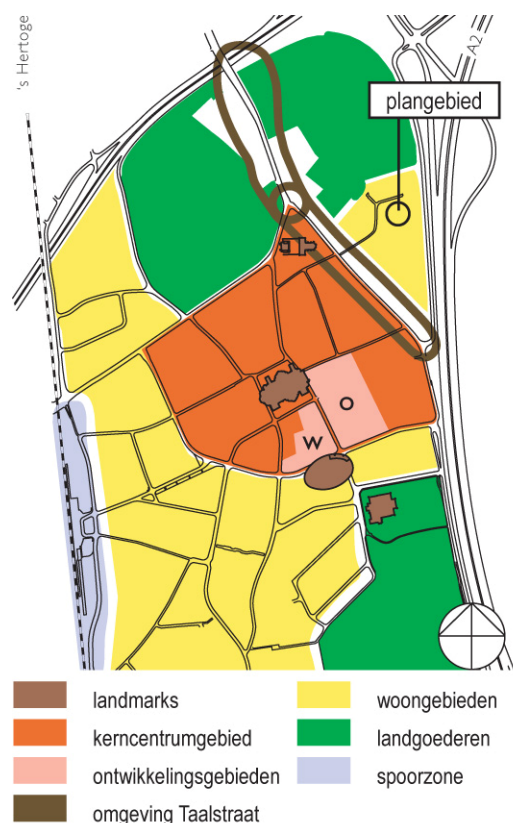
3.2.3 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk gegeven voor de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven, maar kunnen ook gebruikt worden als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. 'Behoud door ontwikkeling' is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in de provincie zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Een toetsing aan deze kaart is beschreven in hoofdstuk 4.

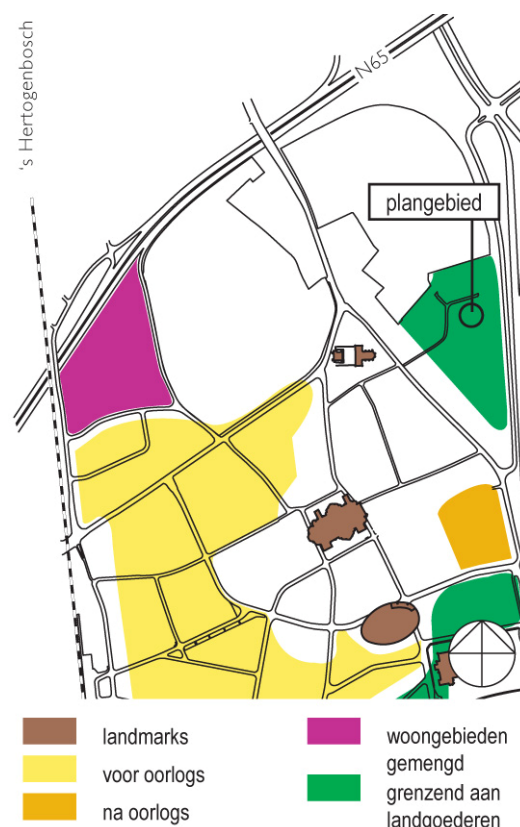
3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Structuurvisie Centrum Vught (2009)

Door de gemeente is in 2009 de Structuurvisie Centrum Vught opgesteld als onderlegger voor het bestemmingsplan 'Centrum e.o.' Een uitsnede van de plankaart is weergegeven op afbeelding 16. De ligging van het plangebied is aangegeven. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'woongebieden'. De woongebieden zijn nader gekarakteriseerd. Op afbeelding 17 is de differentiatie aan woongebieden binnen het centrum van Vught weergegeven.



afbeelding 16: structuurvisie Centrum Vught
(bron: gemeente Vught)



afbeelding 17: karakter woongebieden
(bron: gemeente Vught)

De buurt met de Kleine Gent is gekenmerkt als 'grenzend aan landgoederen', met als omschrijving:

Woongebieden direct grenzend aan de landgoederen. Deze gebieden maakten in het verleden deel uit van de landgoederen. Dit is terug te vinden in de hoogwaardige woonkwaliteit van deze gebieden, die zich uit in ruim opgezette kavels met villa's.

Vanwege deze omgevingskwaliteiten is ervoor gekozen dat het volume van de nieuwe hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan in de vigerende bestemming mogelijk is. Deze keuze wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5.1.

3.3.2 Nota Groen 2009

Het gemeentelijk groenbeleid is beschreven in de Nota Groen, vastgesteld in 2009. Onderstaande afbeelding 18 is een uitsnede van de structuurkaart uit de Nota Groen, met daarop de aanduiding van het plangebied.



afbeelding 18: Nota Groen (bron: gemeente Vught)

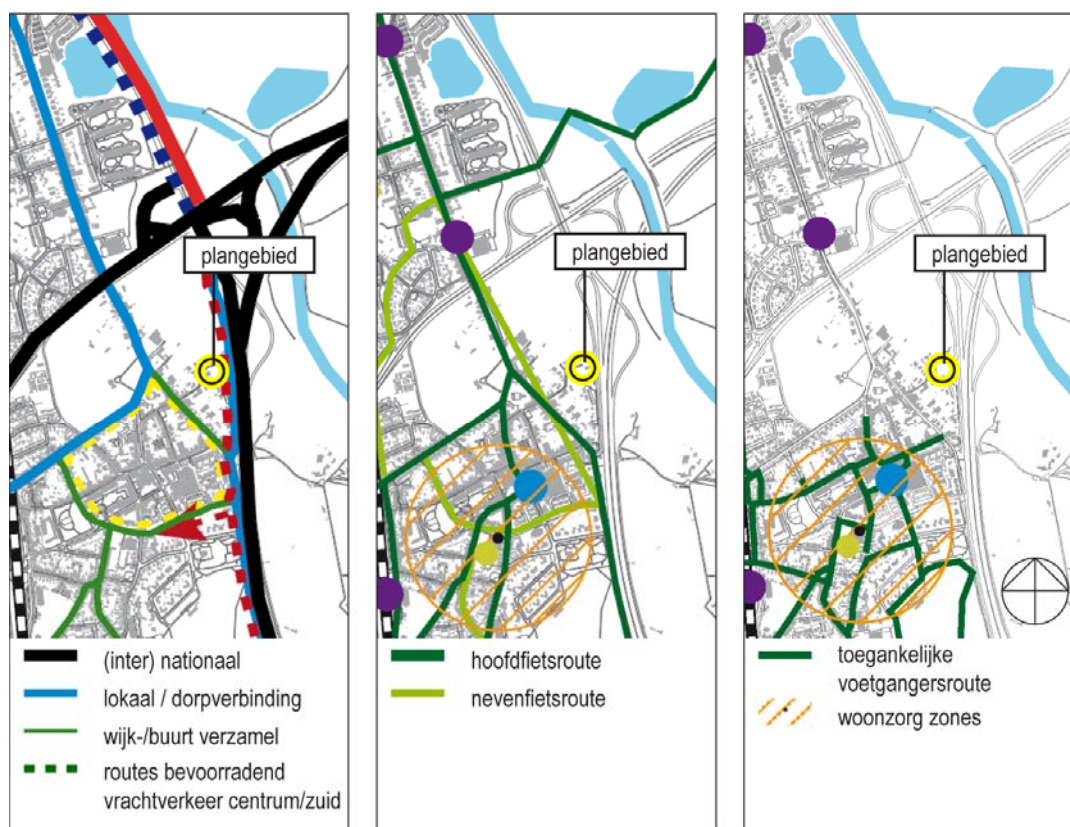
In de zeer directe nabijheid van het plangebied ligt geen structuurbepalend groen.

3.3.3 Woningbouwprogramma 2008-2011

Voor 2010 is nog geen actueel woningbouwprogramma vastgesteld. Zoals eerder vermeld leidt dit plan tot een vermindering van 2 woningen. Dit plan is derhalve niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.3.4 Verkeer- en vervoerplan 2009-2015

In het gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (VVP) zijn de netwerken/functies opgenomen voor auto's, fietsers en voetgangers. Op afbeelding 19 is het VVP voor het plangebied en omgeving weergegeven.



afbeelding 19: Verkeer- en Vervoerplan (bron: gemeente Vught)

Van belang zijn:

- voor gemotoriseerd verkeer:
lokaal / dorpsverbinding: Grote Gent
wijk-/buurtverzamelweg: Taalstraat
- voor fietsverkeer:
hoofd fietsroute: Buxtelseweg - Taalstraat
- voor voetgangers:
nabij het plangebied zijn geen toegankelijke voetgangersroutes gelegen.

Conclusie

De Kleine Gent vervult geen specifieke functie in het Verkeer- en Vervoerplan.

3.3.5 Parkeernota (2006)

De parkeernota gemeente Vught is in 2006 vastgesteld. Naast het algemene parkeerbeleid levert de nota ook de gemeentelijk parkeernormen. Voor vrijstaande woningen geldt als norm 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dit geldt als randvoorwaarde voor het plan.

3.3.6 Welstandsnota 2008

Het welstandsbeleid staat beschreven in de Welstandsnota 2008. Het plangebied is gelegen in 'gebied 1 Centrum', en wel in het noordelijke deel dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht (deelgebied A). Voor dit gebied gelden de volgende specifieke gebiedscriteria:

- Conform hetgeen in de gemeentelijke monumentenverordening staat, wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en stedenbouw binnen het beschermd dorpsgezicht, maar ook daarbuiten;
- De architectuur van de afzonderlijke bouwwerken moet worden behandeld vanuit de toegekende monumentale status, in samenhang met de ruimere omgeving en openbare ruimte;
- De waarde van het ensemble is bepalend voor toevoegingen of (ver-)bouw. Veranderingen moeten passen binnen de historische eenheden (deelgebied A), het oorspronkelijke (kleinschalige) patroon, de stijlkenmerken (deelgebied B) en de cultuurhistorische geschiedschrijving van het gebied;
- De gevelopbouw en gevelindeling moeten worden gerespecteerd, ook bij nieuwbouw;
- Kleur- en materiaalgebruik zijn bepalend voor de geconstateerde hoge waarde en dragen bij aan behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

De toetsing aan bovengenoemde criteria vindt plaats in hoofdstuk 5.

3.4 Conclusies beleidskader

Concreet houdt het beleidskader de volgende randvoorwaarden in voor de ontwikkeling van het plangebied:

1. Het plan is niet in strijd met het provinciale en/of gemeentelijke beleidskader.
2. Het plan ligt binnen het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Welstandsnota 2008.
3. De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per woning.

4. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de volgende uitvoeringsaspecten beschreven:

1. Geluid
2. Luchtkwaliteit
3. Externe veiligheid
4. Bodem
5. Natuur
6. Archeologie
7. Water

Deze onderzoeken zijn integraal opgenomen in een aparte band. Van elk onderzoek is de samenvatting hieronder overgenomen.

4.1 Geluid

4.1.1 **Geluidbelasting wegverkeerslawaaï**

Cauberg-Huygen heeft akoestisch onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport: Vervangende nieuwbouw Kleine Gent 6 en 12 Akoestisch onderzoek geluidbelasting, 22 november 2010, 20091484-32", zie separate bijlage 3.

De samenvatting en conclusies uit het rapport zijn hieronder integraal geciteerd:

Kleine Gent 12

- *Op de gevels van de woning aan de Kleine Gent 12 wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Grote Gent, op de Rijksweg A2 en op de Rijksweg N65 overschreden. De maximaal te ontheffen waarde voor 'vervangende nieuwbouw' wordt niet overschreden.*
- *Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting van de Grote Gent, de A2 en de N65 te reduceren, is om financiële en/of stedenbouwkundige redenen niet wenselijk en realiseerbaar. Bij de gemeente Vught dient daarom een hogere waarde procedure gevolgd te worden voor deze locatie.*
- *Als voorwaarde voor het starten van een hogere waarde procedure dient ter plaatse van minimaal één verblijfsgebied, één geluidsluwe gevel aanwezig te zijn. Op de begane grond ter plaatse van waarneempunten 03 t/m 06 wordt hieraan voldaan.*

Kleine Gent 6

- *Op de gevels van de woning aan de Kleine Gent 6 wordt alleen door het wegverkeer op de A2 en N65 de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB en hiermee wordt de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor 'vervangende nieuwbouw' niet overschreden.*
- *Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is om financiële en/of stedenbouwkundige redenen niet wenselijk en realiseerbaar. Bij de gemeente Vught dient daarom een hogere waarde procedure gevolgd te worden voor deze locatie.*
- *Als voorwaarde voor het starten van een hogere waarde procedure dient ter plaatse van minimaal één verblijfsgebied, één geluidsluwe gevel aanwezig te zijn. Ter plaatse van waarneempunten 07 en 08 wordt hieraan voldaan.*

Het wegverkeer op de Helvoirtseweg en de Taalstraat vormt vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan.

Ten behoeve van de bouwaanvraag dient voor beide woningen te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de nieuw te bouwen woningen, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor de gevels van woningen die een werkelijke geluidbelasting ondervinden van meer dan 53 dB, zie tabel 4 [in het akoestisch rapport] , bedraagt dient de benodigde karakteristieke geluidwering meer dan de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB(A) te bedragen. Voor de betreffende woningen dient ten behoeve van de bouwaanvraag een aanvullend gevelisolatie onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarden worden op de gevels van zowel de Kleine Gent 6 en 12 overschreden. De maximaal te ontheffen waarde wordt op geen van beide woningen overschreden. Het reduceren van de bronbelasting door middel van het aanbrengen van geluidsarm asfalt is geen optie aangezien de kosten voor het aanbrengen en onderhoud niet opwegen tegen de geluidsreductie. Het aanbrengen van een geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Derhalve zal tegelijkertijd met voorliggend projectbesluit een hogere waarde procedure worden doorlopen. Het plan voldoet hiermee aan de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van de bouwaanvraag is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, conform bovenstaand advies. Dit onderzoek wordt bij de bouwaanvraag ingediend.

4.2 Lucht

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit in de ruimtelijke ordening wordt enerzijds gekeken naar de eventuele (negatieve) effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, anderzijds wordt bekeken in hoeverre er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

De Ministeriële Regeling Niet In Betekende Mate stelt dat woningbouwlocaties tot 1500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend plan betreft vier woningen en valt dus ruimschoots binnen dit criterium. Het plan heeft dus geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

Gezien de ligging van het plangebied nabij de rijksweg A2, is besloten om de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen nader te onderzoeken. Cauberg-Huygen heeft een onderzoek luchtkwaliteit gedaan en haar bevindingen beschreven in rapport: "Onderzoek luchtkwaliteit Kleine Gent 6, 8, 10, 12 Vught, 26 augustus 2009, 20091484-05", zie separate bijlage 4. De conclusie uit dit rapport luidt:

"In het luchtkwaliteitonderzoek zijn de concentraties van de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen, PM_{10} en NO_2 , berekend op een maatgevend rekenpunt nabij het plangebied. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma CAR 11, overeenkomstig de bepalingen uit de Ministeriële Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Uit de berekeningen volgt dat in 2010 en 2020 in de situatie dat de planontwikkeling is gerealiseerd ter plaatse van het plangebied en in het effectgebied langs de Kleine Gent in westelijke richting geen overschrijding zal voorkomen van grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 zoals opgenomen in bijlage 11 van de Wet milieubeheer.

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

Conclusie

Voorliggend plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit in de woningen aan de wettelijke eisen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij de productie, op opslag, de verlading het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen.

Cauberg Huygen heeft een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in rapport: "Rapportage externe veiligheid Kleine Gent 6, 8, 10 en 12, 20 november 2009, 20091484-22, zoals opgenomen als separate bijlage 5. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

Uit de uitgevoerde analyse is gebleken dat het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Het groepsrisico bedraagt circa 3% van de oriëntatiewaarde en neemt ten gevolge van de voorgenomen plannen niet toe.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen en risicovolle inrichtingen.

Op basis van het onderzoek concluderen wij dat externe veiligheidsaspecten geen beperking leggen op de realisatie van onderhavig plan."

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Cauberg-Huygen heeft een bodemonderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten beschreven in rapport: Bodemonderzoek Kleine Gent 6, 8, 10, 12 te Vught, 20 november 2009, 20091484-23", zie separate bijlage 6. De conclusies van het rapport zijn hieronder weergegeven:

"Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- *Op de locatie zijn in de bovengrond van de tuin licht verhoogde concentraties van zware metalen en PAK geconstateerd. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties geconstateerd.*
- *Het bodemmateriaal van de aanwezige terp bestaat uit fijn zand met bijmengingen aan puin, baksteen en plaatselijk koolas. Er zijn licht verhoogde concentraties van koper, kwik, lood en zink geconstateerd.*
- *Op het maaiveld of in het opgeboorde bodemmateriaal is geen asbest waargenomen.*

Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit in milieuhygiënische opzicht geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde wonen met tuin. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

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

Aanbevolen wordt om zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans te werken. Eventueel hergebruik van (licht verontreinigde) grond dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Ingeval van hergebruik buiten het perceel wordt aanbevolen om het hergebruik af te stemmen op het gemeentelijke beleid.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Aanbevolen wordt om zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.

4.5 Natuur

In deze paragraaf worden de effecten van de ontwikkeling op de natuur beschreven. AFO Advisering & Flora- faunaonderzoek heeft een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport "Vervangende nieuwbouw Kleine Gent, rapport 01/193, september 2009", zie separate bijlage 7. De relevante conclusies en aanbevelingen luiden:

"Voor het plangebied is een Natuurtoets verricht door AFO te Egmond Binnen (Natuurtoets vervangende nieuwbouw Kleine Gent te Vught, AFO, september 2009).

Uit het onderzoek blijkt dat er beschermde flora is waargenomen, maar aangezien deze zijn aangeplant, vallen deze niet onder de werking van de Flora- en Fauna-wet.

Voor fauna zijn de volgende conclusies opgesteld:

- *Er bestaat een reële kans dat er in de broedtijd (half maart-half juli) broedende vogels voorkomen.*
- *Het woonhuis is potentieel geschikt voor vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van het woonhuis dient nader onderzocht te worden. Om te voldoen aan de eisen die momenteel gesteld worden aan een vleermuisonderzoek, dient dit onderzoek in verschillende seizoenen plaats te vinden.*
- *Er zijn geen andere soorten waargenomen die relevant zijn in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling, noch worden deze verwacht op basis van de aangetroffen biotoop.*

Uit het onderzoek blijkt dat men in het plangebied uitsluitend voor vleermuizen en broedende vogels in overtreding kan geraken met de Flora- en faunawet:

- *Dit omdat niet uitgesloten is dat er vleermuizen aanwezig kunnen zijn en de geplande sloopwerkzaamheden vaste verblijfplaatsen kunnen verstoren. Bij de sloop van de gebouwen tijdens de kwetsbare periodes kan verstoring optreden van vleermuizen, te weten tijdens de kraamperiode (mei tot en met augustus) en winterslaap (december tot en met eerste helft van maart).*
- *Bij de sloop van de gebouwen tijdens de kwetsbare periode (broedseizoen) van de broedvogels, van half maart tot en met half juli.*

Vanuit dit uitgangspunt wordt het volgende geadviseerd:

- *Sloopwerkzaamheden van het woonhuis uitvoeren in het vroege voorjaar of het late najaar buiten de kwetsbare periodes voor vleermuizen en broedende vogels. Voor broedende vogels geldt daarbij een uitzondering indien een deskundige heeft vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn.*
- *Aanvullend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren en te bezien in kader van sloopwerkzaamheden en het nemen van eventuele mitigerende maatregelen. Eventueel kan de architect hier op voorhand al enige aandacht aan besteden.*

Op basis van het advies van de natuurtoets is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd: rapport Het belang van pand Kleine Gent 6-12 te Vught voor vleermuizen, september 2010, Peter Twisk, vleermuisdeskundige, zie bijlage 8. De conclusies hieruit luiden als volgt.

“De omgeving van pand Kleine Gent 6-12 is rijk aan vleermuizen. De gebouwen worden echter zo goed als zeker niet als verblijfplaats door vleermuizen gebruikt. Sloop van deze gebouwen en nieuwbouw zal dan ook geen merkbaar nadelige gevolgen hebben voor vleermuizen. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet is dan ook niet nodig voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Wel is het wenselijk de sloop van de gebouwen op een vleermuisvriendelijke manier uit te voeren, omdat niet is uit te sluiten dat in de gebouwen zich één of enkele vleermuizen ophouden.”

Conclusie

Uit de natuurtoets en het aanvullend vleermuizenonderzoek blijkt, dat geen ontheffing in het kader van de flora en fauna wet is vereist. Wel wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden buiten de kwetsbare periode voor vogels en vleermuizen uit te voeren.

4.6 Archeologie

ArcheoPro heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in rapport: *Kleine Gent, Vught, Gemeente Vught, Inventariserend veldonderzoek, IVO-O, bureauonderzoek en karterend booronderzoek, oktober 2009, nr 977*. Zie separate bijlage 9. De conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn hieronder integraal weergegeven.

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van beekdalgerelateerde archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 6 boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 cm. Uit het met de edelmanboor verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied verstoord is tot op een diepte van 125 – 170 cm beneden maaiveld en dat de oorspronkelijke bodem tot ongeveer 60 cm onder het oorspronkelijke maaiveld, tot in de C-horizont, geroerd is. Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

In verband met de sterke verstoring van de bodem en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren geven de resultaten geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Selectieadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Indien onverhoopt toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Vught.”

Conclusie

Uit het inventariserend blijkt dat er geen archeologische waarden in het geding zijn. Nader vervolgonderzoek is derhalve niet vereist.

4.7 Water

Cauberg-Huygen heeft de watertoets uitgevoerd voor voorliggend plan. De resultaten zijn beschreven in rapport: “Waterparagraaf Kleine Gent 6, 8, 10, 12 te Vught, Cauberg-Huygen, 20091484-31, 21 september 2010”, zie bijlage 10.

Hieronder staat een beknopte samenvatting van dit rapport.

Beleidskader

In de watertoets is rekening gehouden met het nationaal, provinciaal, gemeentelijk beleid en het waterschapsbeleid.

Huidig en toekomstig gebruik

Het totaal verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt ca. 235 m². In de nieuwe situatie is het totaal verhard oppervlak ca. 400 m².

Bodemopbouw en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, zand met plaatselijk bijmengingen aan grind. Tussen 2,5 en 3,0 m-mv zit een kleilaag.

De GHG wordt geschat op 1,4 m-mv en de waterdoorlatendheid van de bodem op 2 meter per dag.

Droogweerafvoer (DWA)

Het huidige rioolstelsel is een volledig gescheiden stelsel. Aangezien het gebied relatief laag ligt t.o.v. de omgeving is het vuilwaterriool uitgerust als persleiding. Door de herinrichtingsplannen zullen het aantal inwoners niet toenemen. Het aanbod van afvalwater zal naar verwachting niet toenemen (DWA).

Het verhard oppervlak (verhardingen en dak) van de nieuwe inrichting zal toeneemen met circa 165 m². Het RWA wordt momenteel via een 200 mm leiding in de weg voor het pand afgevoerd. De leiding sluit aan op een 300 mm leiding die uitmond in legger watergang DO277. Deze zijwatergang loopt vanaf perceelsnummer VUG00K 1587G0 (dit is ongeveer tussen nummer 7a en 7c). In de toekomstige situatie zal het regenwater afkomstig van verhard oppervlak volledig afgekoppeld worden. Hierbij zal het regenwater binnen het perceel geborgen/geïnfiltreerd worden. Het aanbod aan RWA zal derhalve afnemen.

Hemelwaterafvoer (HWA)

Het door het waterschap ontwikkelde toetsinstrumentarium (HNO-tool) is gebruikt om de hoeveelheid te bergen/infiltreren water te bepalen. Uit de berekening volgt dat een infiltratievoorziening van 3 m³ nodig is.

Uitgaande van een infiltratievoorziening van 3 m³ (afkomstig van het totaal aan verhard oppervlak), 1.580 m² aan onverhard terrein, een doorlatendheid van de bodem van 2 m/dag en een GHG van 1,4 m-mv is het mogelijk het hemelwater afkomstig van de daken volledig af te koppelen. De afvoer van de dakgoot kan middels grindkoffers in de bodem infiltreren.

Voor het ontwerp van de grindkoffers dient uit te gaan van het volgende:

- Op drie punten zal het hemelwaterafvoer binnen het perceel aangeboden worden. Uitgaande van een infiltratievoorziening van 3 m³ en grind met een poriënvolume van 30% zal in totaal 10 m³ aan grindkoffers gerealiseerd dienen te worden;
- Op basis van de verhoudingen aan dakoppervlak komt ter plaatse van de hoofdwooning twee grindkoffers van respectievelijk 5 m³ en 3 m³. Ter plaatse van de 2^{de} woning zal de infiltratievoorziening 2 m³ groot zijn;
- Maximale diepte van de grindkoffers is 1,4 m-mv;
- Om vochtoverlast te voorkomen wordt de grindkoffer minimaal 2 meter van de bebouwing geplaatst.

Bij extreme neerslag (T=10) kan de berging van 5 m³ gevonden worden middels het aanbrengen van een verlaging in de tuin. Uitgaande van een verlaging in de tuin van 5 cm ten opzichte van de rest van de tuin, dient 200 m² verlaagd aangebracht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan verlaagde perkjes en/of gras.

Het naar verwachting schone hemelwater afkomstig van het dak kan mogelijk deels hergebruikt worden middels een regenton of ondergrondse berging (besproeiing tuin).

Conclusie

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de herinrichting van het plangebied geen negatieve invloed heeft op de huidige Droogweerafvoer (DWA) en Regenwaterafvoer (RWA). De herinrichting leidt niet tot aanvullende maatregelen voor het waterhuishoudkundig systeem.

In het kader van de eisen en wensen van het waterschap en de gemeente is gekeken naar afkoppelingsmogelijkheden. Uit de bodemopbouw en geohydrologische gegevens van het gebied kan geconcludeerd worden dat infiltratie van hemelwater van verhard oppervlakte mogelijk is. Het vasthouden van hemelwater

kan uitgevoerd worden door deels opvang in een regenton (besproeiing tuin in droge tijden) en afkoppelen van de daken middels afwatering van de dakgoten op grindkoffers. In extreme situaties zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Het onverhard oppervlak kan door het plaatselijk verlagings als tijdelijke berging dienen voor hemelwater afkomstig van het extra verhard oppervlak.

Het afvalwater wordt aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden. De feitelijke aansluiting op het rioolstelsel dient te worden afgestemd met de gemeente Vught.

5. **PLAN**

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Achtereenvolgens:

1. randvoorwaarden en uitgangspunten;
2. stedenbouwkundige structuur;
3. inrichtingsschets/stedenbouwkundig plan;
4. beeldkwaliteitplan.

5.1 **Randvoorwaarden en uitgangspunten**

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gebaseerd op het algemeen geldend beleid (zie hoofdstuk 3), wensen van de initiatiefnemer en de conclusies van de gebiedsanalyse.

Randvoorwaarden

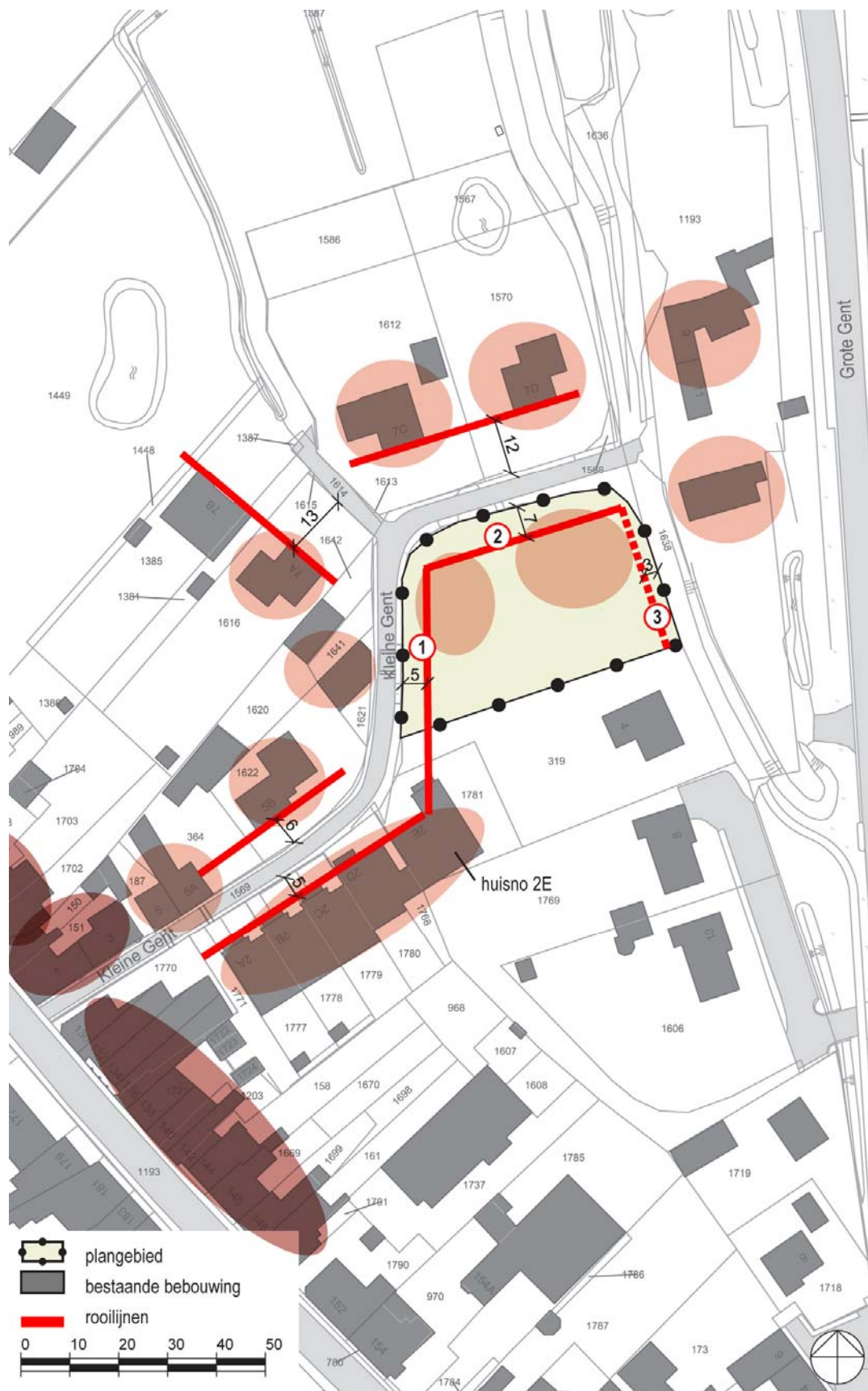
Van toepassing zijn de volgende randvoorwaarden:

Voortvloeiend uit de toetsing van de Structuurvisie Centrum (paragraaf 3.3.1) geldt als primaire randvoorwaarde het volgende:

1. De gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan het vigerende bestemmingsplan aan hoofdgebouwen toestaat:
 - de totale bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 - het totale bouwvolume mag niet meer bedragen dan 1875 m³.
2. Voor de toegestane oppervlakte van de bijgebouwen geldt de nieuwe regeling inzake bijgebouwen van de gemeente Vught.
3. De nieuwbouw moet het karakter hebben van villa-achtige woningen.
4. Vereist zijn twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Uitgangspunt

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer twee woningen wenst te realiseren.



afbeelding 20: stedenbouwkundige structuur

5.2 Stedenbouwkundige structuur

Zoals in paragraaf 3.2 al beschreven heeft de Kleine Gent een organische stedenbouwkundige structuur, verlopend van relatief compact, stedelijk aan de zijde Taalstraat naar villa's in het groen aan de zijde Grote Gent.

Voorliggend initiatief tot de bouw van een grotere en een kleinere woning laat zich logisch invoegen op de op afbeelding 20 aangegeven wijze. Aan de zijde Taalstraat is sprake van een vorm van aaneengesloten bebouwing. Richting Grote Gent ligt de bebouwing verder uit elkaar. De bestaande rooilijnen kennen eenzelfde verloop. Nabij de Taalstraat staat de bebouwing dicht op de straat. Richting Grote Gent hebben de panden grote voortuinen, zoals bij de woningen Kleine Gent 7C en 7D. De minimale afstanden van de bestaande woningen tot de voorste perceelgrens zijn aangegeven.

De nieuwe rooilijnen in het plangebied -genummerd 1 t/m 3- moeten aansluiten bij de bestaande rooilijnen:

- rooilijn 1 is getrokken vanuit de hoek van de woning Kleine Gent 2E en ligt op ca. 5 m uit de perceelgrens;
- rooilijn 2 ligt op ca. 7 m uit de perceelgrens. Deze rooilijn ligt in het verlengde van de voorgevel van het naastgelegen pand;
- rooilijn 3 ligt langs de dijk. Hier zijn alleen bijgebouwen toegestaan. Er is een afstand van ca. 3 m tot de perceelgrens aangehouden, zodat er ruimte blijft voor een beplantingsstrook.

5.3 Inrichtingsschets

Kaart 2 geeft de inrichtingsschets voor de nieuwe situatie weer. Deze inrichtingsschets vormt de basis voor de formele juridische regeling. Dit betreft met name de situering van de hoofd- en bijgebouwen. De overige elementen op de inrichtingsschets zijn niet hard, maar vormen de leidraad voor de toekomstige inrichting.

Voorliggend bouwplan, zoals weergegeven op de inrichtingsschets, is reeds door welstand goedgekeurd. Het bouwplan bevat als programma twee woningen, één grotere en één kleinere woning.

Achtereenvolgens worden toegelicht:

1. ontsluiting en parkeren;
2. bebouwing;
3. groen;
4. beeldkwaliteiten;
5. bebouwingsbalans.

5.3.1 Ontsluiting en parkeren

De twee nieuwe woningen worden ontsloten op de Kleine Gent. De inritten liggen logischerwijze bij de garages. De inritten en opstelruimten zijn zodanig dat op eigen terrein twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

5.3.2 Bebouwing

De bebouwing bestaat uit een grotere en een kleinere woning. Vanwege de gewenste openheid in de bebouwingsstructuur is de grotere woning gesitueerd aan het einde van de Kleine Gent en de kleinere woning in het middendeel.

De bebouwing van de grotere woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw met garage. Het bijgebouw staat op 3 meter uit de perceelgrens langs het dijkje. Daarmee blijft ruimte bestaan voor het behoud en de ontwikkeling van de bestaande groensingel. Het hoofdgebouw staat minimaal 7 meter en het bijgebouw minimaal 10 meter uit de voorste perceelgrens. Deze 10 meter biedt ruimte voor 2 parkeerplaatsen.

De kleinere woning bestaat uit een hoofdgebouw, met een afstand tot de voorste perceelgrens van minimaal 5 meter en ruimte voor twee parkeerplaatsen.

In de juridische regeling is voor de beide hoofdgebouwen een bouwvlak opgenomen, met een maximaal toegestane goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 11 m.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tevens binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Binnen deze aanduiding mag de goothoogte maximaal 3,25 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedragen.

De hoofdgebouwen moeten van hellende daken worden voorzien.

5.3.3 Groen

Voor de stedenbouwkundige omgeving zijn het straatbeeld, het groen langs de straat en het groen op overige perceelgrenzen van belang.

Langs de straat is voorzien in een tuinachtige inrichting met een open structuur, zodat blinde hoeken voorkomen worden. Ten behoeve van de privacy is op de zijdelingse en achterste perceelgrenzen opgaande beplanting voorzien, bij voorkeur bestaande uit inheemse soorten.

5.3.4 Beeldkwaliteiten

Criteria beeldkwaliteiten

Een beeldkwaliteitplan dient als leidraad om te komen tot een stedenbouwkundige samenhang in een omgeving. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte bepalen. Daartoe behoren ook de aan de openbare ruimte grenzende private percelen met daarop gelegen bebouwing.

De volgende criteria spelen daarbij een rol:

- aard / karakter woonbuurt;
- openbare ruimte van straten, pleinen, groen;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie bebouwing;
- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

Deze criteria worden hierna toegelicht.

Karakter plangebied

Het karakter van het plangebied is een villabuurt met grote kavels, direct grenzend aan een landgoederen-groenstructuur. Bovendien is het aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Kleine Gent wordt bepaald door de rijbaan met laanbeplanting en het groen op de privé percelen. De Kleine Gent is een intieme straat, doodlopend op een oude dijk met een pad in het groen.

Bebouwing

De bebouwing ligt in het volle zicht vanaf de straat. Daarom is voor de beleving vanuit de openbare ruimte van de straat, de verschijningsvorm van de bebouwing van groot belang. Aansluitend op de bestaande situatie en conform de criteria in de Welstandsnota heeft een eigentijdse baksteenarchitectuur gebaseerd op de traditie de voorkeur.

Massaopbouw

De Kleine Gent kent een kleinschalige bebouwingsstructuur met een relatief grote variatie aan vormen. De bestaande bebouwing bestaat uit overwegend één laag met zadeldaken. Sprake is van een kwetsbare harmonie. Daarom is er voor gekozen dat de verstening met dit plan niet mag toenemen ten opzichte van wat de vigerende bestemming toelaat aan massa voor het hoofdgebouw. Deze massa is in dit plan opgedeeld in een kleinere woning midden in de straat en een grotere woning op het einde van de straat.

Situering en oriëntatie bebouwing

Inspelend op de knik in de straat dienen de voorgevels parallel aan de Kleine Gent gesitueerd te worden, met bij voorkeur de voordeur in het zicht vanaf de straat.

Materiaal en kleur

Gezien de open ligging is de keuze van materialen en kleuren van groot belang. Gelet op het groene karakter van de omgeving moet een terughoudende baksteenarchitectuur worden gekozen. Extremen dienen vermeden te worden.

Voortuinen en erfafscheidingen

Gezien de openheid en de kleinschaligheid van de straat vragen de voortuinen een zorgvuldige inrichting. Verharding van de voortuinen moet geminimaliseerd worden. Het verdient aanbeveling de erfafscheiding te beperken en, voor zover toegepast, bij voorkeur uit te voeren in groen.

5.3.5 Bebouwingsbalans

Zoals in paragraaf 1.1 vermeld is de medewerking aan dit projectbesluit gebaseerd op de randvoorwaarden dat:

- het gezamenlijke bebouwde oppervlak en de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan het vigerende bestemmingsplan juridisch toestaat;
- de bijgebouwen passen in de nieuwe regeling voor bijgebouwen van de gemeente.

Onderstaand schema bevat een vergelijking tussen de maximale bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan "De Gent" en in dit projectbesluit.

onderdeel	vigerend bestemmingsplan "De Gent"	projectbesluit (o.b.v nieuwe regeling)	
bebouwd oppervlak	maximaal toegestaan	maximaal toegestaan	
hoofdgebouw	200 m ²	woning 1: woning 2: subtotaal	130 m ² <u>70 m²</u> 200 m ²
bijgebouwen	75 m ²		200 m ²
totaal	275 m²		400 m²
inhoud	maximaal toegestaan	maximaal toegestaan	
hoofdgebouw	g = 7.5 m h = 11 m	woning 1:	g = 7 m h = 11 m inhoud: 1150 m ³
		woning 2:	g = 3,5 m h = 7 m inhoud: <u>375 m³</u> 1525 m ³
subtotaal	1875 m ³		
bijgebouwen	h = 5 m	bijgebouw 1 bijgebouw 2	g = 3,25 m h = 5 m inhoud 530 m ³ inhoud <u>300 m³</u> 830 m ³
subtotaal	375 m ³		
totaal	2250 m³		2355 m³

tabel 1: bebouwingsbalans vigerende bestemming vs. projectbesluit

Om het karakter van een vrijstaande woning op het perceel te waarborgen gelden voor de toekomstige splitsing van het perceel de volgende uitgangspunten:

- De afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- De afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m.

Dit leidt tot een perceelgrootte variërend van ca. 1210 tot 1260 m² voor het grotere perceel en van 710 tot 760 m² voor het kleinere perceel.

N.B.

Het in paragraaf 5.4 beschreven bouwplan heeft:

- een bouwvolume hoofdgebouwen zoals maximaal is toegestaan;
- een bouwvolume bijgebouwen dat lager is dan het toegestane maximum.

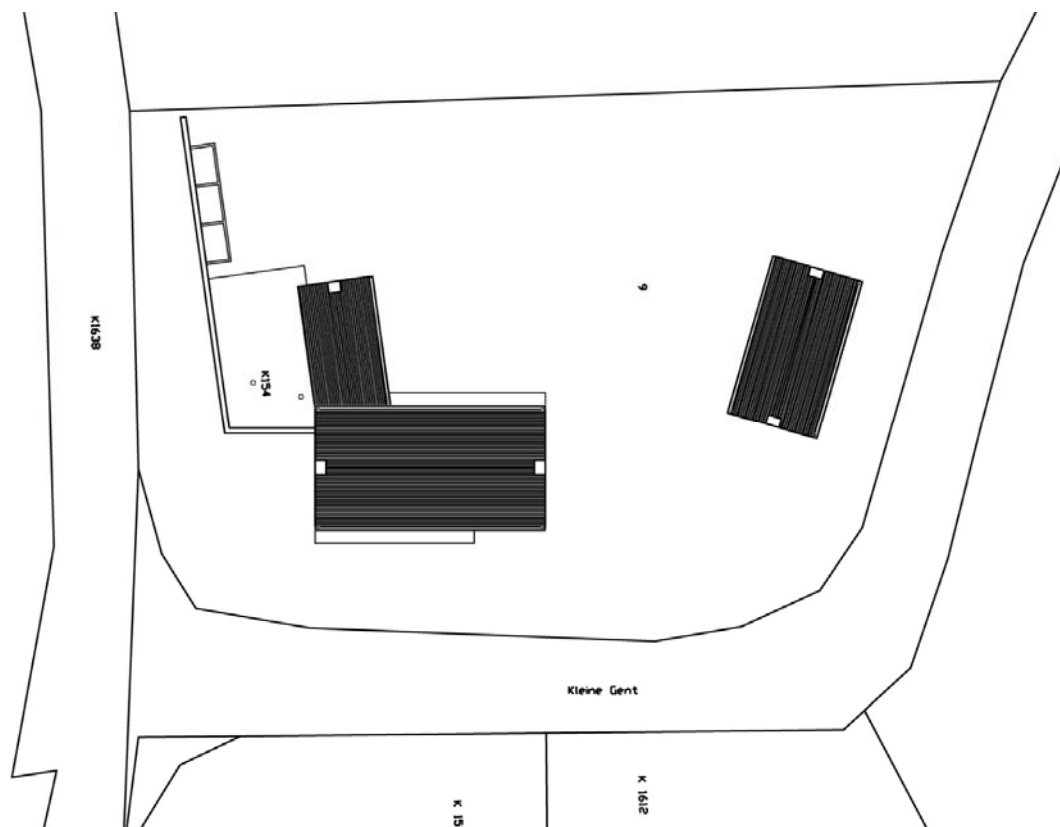
Conclusies

1. Met betrekking tot de hoofdgebouwen is het bebouwde oppervlak hetzelfde. De maximale inhoud wordt in het projectbesluit kleiner.
2. Met betrekking tot de bijgebouwen is als gevolg van de nieuwe regeling sprake van een vergroting van bebouwd oppervlak en inhoud.
3. De gezamenlijke inhoud van hoofd- en bijgebouwen is in het projectbesluit 5% groter dan in het vigerende bestemmingsplan. Deze geringe overschrijding vindt alleen plaats als de maximaal toegestane omvang aan bijgebouwen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

5.4 Bouwplan

Zoals reeds vermeld heeft welstand het bouwplan in een principe uitspraak geacordeerd. Het voldoet aan de hiervoor beschreven stedenbouwkundige beeldkwaliteit.

Op afbeelding 21 en afbeelding 22 zijn respectievelijk de situering en de gevels weergegeven.



afbeelding 21: situering bouwplan



afbeelding 22: voorgevel woning 1 en voor- en zijgevel woning 2

6. HAALBAARHEID

6.1 De financiële haalbaarheid

Het projectbesluit voorziet in de vernieuwbouw op een bestaand bouwperceel. Voor de gemeente Vught zijn er qua uitvoering en realisatie geen kosten aan het projectbesluit verbonden. De kosten voor het vervaardigen van het projectbesluit zijn voor rekening van de opdrachtgever.

6.2 De maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zullen in het hoofdstuk “procedure” nader aan de orde komen.

7. **JURIDISCHE ASPECTEN**

7.1 **Algemeen**

Deze procedure projectbesluit loopt vooruit op het bestemmingsplan 'Centrum e.o.', dat in voorbereiding is. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in voorliggend plan zijn geregeld overeenkomstig de regeling die in het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum e.o.' zal worden opgenomen. Deze juridische regeling is gebaseerd op de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het projectbesluit bestaat uit:

- de toelichting met 2 kaarten;
- de verbeelding;
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

Kaart 1 -Bestaande situatie- en kaart 2 -Inrichtingsschets- zijn onderdeel van de toelichting.

De verbeelding geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De planregels betreffen het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 **Planregels**

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

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

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
-

Bestemming Wonen (artikel 3)

Binnen de bestemming Wonen zijn twee vrijstaande woningen toegestaan. Een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan. De aan- en uitbouwen en de vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 5)

Dit artikel geeft aan dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden, met uitzondering van de in dit plan toegestane overschrijdingen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

Dit artikel sluit aan bij het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 7)

In dit artikel wordt geregeld dat de bestemmingsgrenzen in geringe mate mogen worden gewijzigd voor een goede inpassing van het plan in de werkelijke toestand.

Algemene procedureregels (artikel 8)

Hierin staan de te volgen procedure vermeld voor het doorlopen van een wijzigingsbevoegdheid.

Overige regels (artikel 9)

Dit artikel legt vast dat voor zover verwezen wordt naar (wettelijke) regels en gemeentelijke beleidsregels, die regels gelezen dienen te worden zoals ze luiden op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

Tevens is vastgelegd dat de gemeentelijke Parkeernota van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit projectbesluit kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE PROJECTBESLUIT

Op het projectbesluit is de volgende procedure van toepassing:

1. Inspraak overeenkomstig de Algemene Inspraak- en Participatieverordening
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Vaststelling door college van burgemeester en wethouders
4. Terinzagelegging besluit

8.1 Inspraak

Het voorontwerp projectbesluit heeft van 30 september tot en met 10 november 2010 ter inzage gelegen bij de balie van het gemeentekantoor. Het plan was tevens te raadplegen op internet via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn bij de gemeente geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

8.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Het verslag van dit overleg is als bijlage 11 opgenomen.

8.3 Terinzagelegging besluit

Het ontwerp projectbesluit heeft van 9 december 2010 tot en met 19 januari 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.