

GEMEENTE VELDHOVEN

**BESTEMMINGSPLAN ZEELST-NOORD,
HERZIENING ZORGWONINGEN HET AANGELAG**

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Zeelst-Noord, herziening zorgwoningen het Aangelag

vastgesteld plan 28 september 2004

projectnummer: 88.16.56.00

INHOUD

	blz.
1. INLEIDING	2
2. VIGERENDE BESTEMMING	3
3. AANLEIDING VOOR HET PLAN	4
4. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	5
5. VERKEER EN PARKEREN	8
6. MILIEUASPECTEN	9
6.1. Milieuzonering	9
6.2. Geluid	9
6.3. Water	10
6.4. Bodem	11
6.5. Overige milieuaspecten	12
7. RELATIE MET WONINGBOUWPROGRAMMA	13
8. ARCHEOLOGIE	14
9. ECOLOGIE	16
9.1. Flora en fauna	16
10. JURIDISCHE ASPECTEN	17
10.1. Plangebied	17
10.2. Plansystematiek	17
10.3. Wijze van bestemmen	17
11. UITVOERBAARHEID	18
12. INSPRAAK	19
12.1. Voorinspraak	19
12.2. Inspraak	19
13. VOOROVERLEG	21
13.1. Overleg met de provinciale diensten	21
13.2. Overleg met het waterschap	21

Bijlagen:

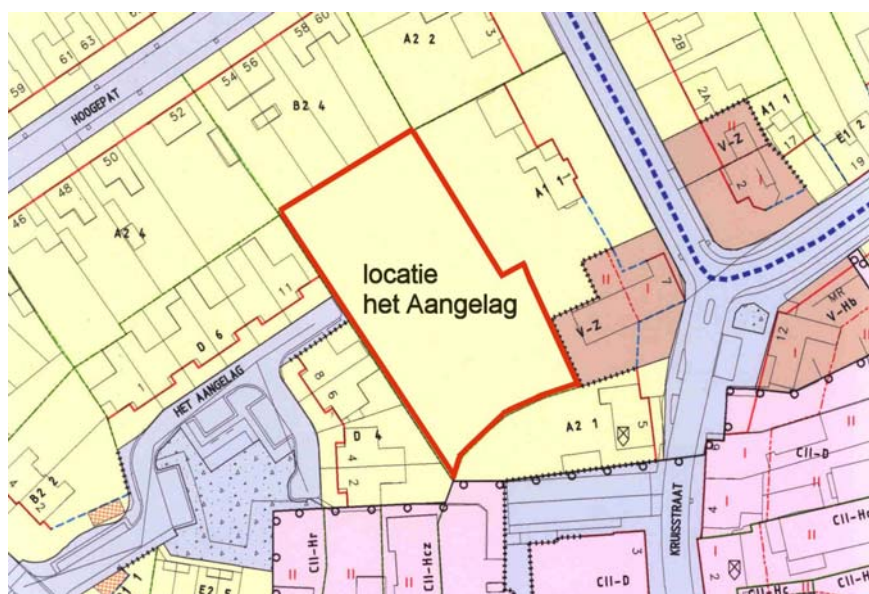
- Verslag Commissie SOOW d.d. 8 oktober 2002 (voorinspraak)
- Verslag Commissie SOOW d.d. 19 november 2002 (gedeelte)

1. INLEIDING

Severinus, leefgemeenschap voor verstandelijk gehandicapten, heeft een plan ingediend voor de bouw van twee woongebouwen (zorgwoningen) ten behoeve van in totaal 24 bewoners in de voormalige achtertuin van Vijverstraat 1.

Het project is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Zeelst-Noord, herziening IV" en ook niet in overeenstemming met de integrale bestemmingsplanherziening, zoals die op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor Zeelst ter visie heeft gelegen.

Aangezien de afronding van het bestemmingsplan "Zeelst" nog op zich laat wachten, is voor de realisering van het voorliggende bouwplan een afzonderlijke herziening van het geldende plan noodzakelijk.



Figuur: situering plangebied (detail ontwerpbestemmingsplan "Zeelst")

2. VIGERENDE BESTEMMING

Het perceel is ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zeelst Noord, herziening IV" bestemd als tuin of erf.

De in het plangebied begrepen gronden mogen als zodanig gebruikt worden en voorts voor het plaatsen van bijgebouwen.

Overigens kan opgemerkt worden, dat in het kader van de integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de kom een nieuw bestemmingsplan voor Zeelst in procedure is gebracht. Dit (ontwerp) bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter. Het regelt de mogelijkheden voor bouwen en gebruik in de gegroeide situatie. Dit plan continueert dan ook de woonbestemming overeenkomstig de bestaande situatie.

Het is de bedoeling om de voorliggende herziening te zijner tijd in het nieuwe plan "Zeelst" op te nemen.

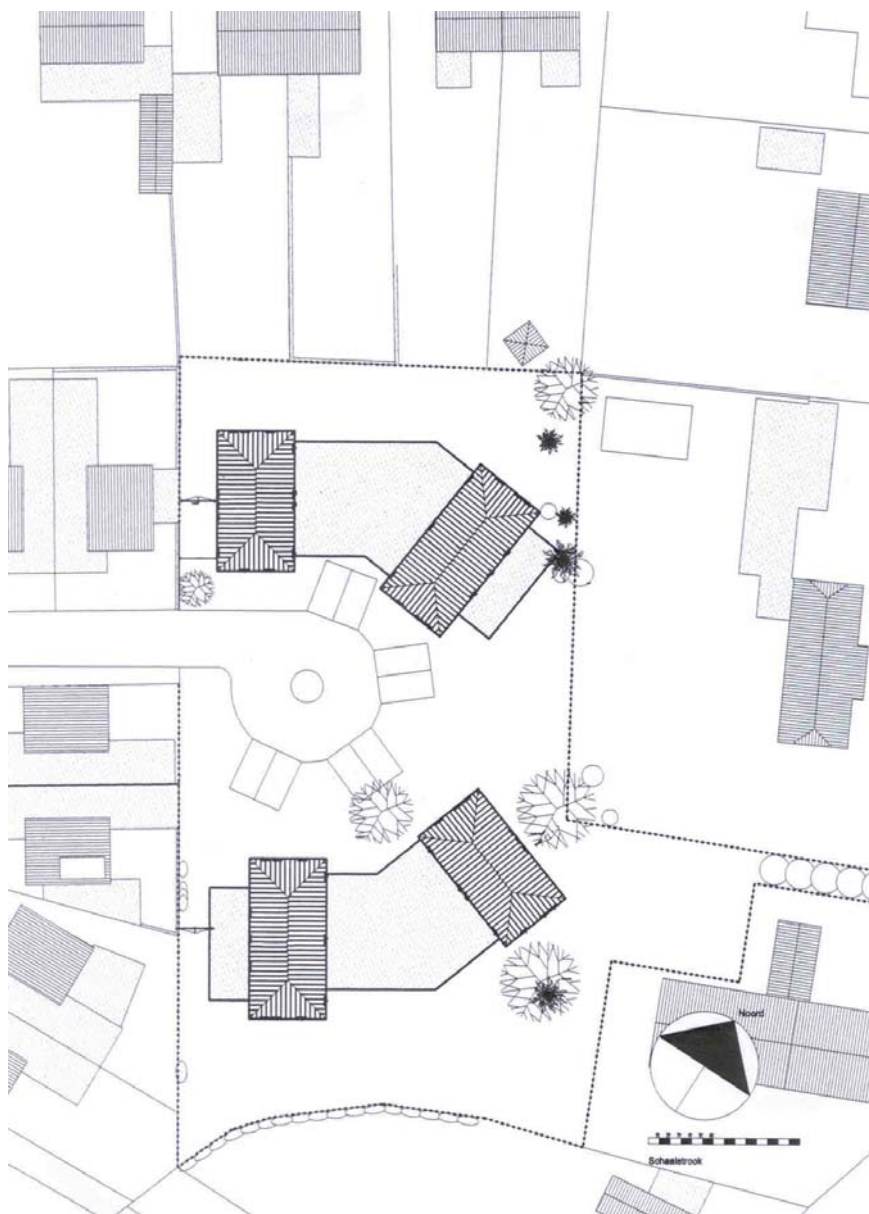
3. AANLEIDING VOOR HET PLAN

Initiatiefnemer van het project is Severinus. Severinus is een leefgemeenschap voor verstandelijk gehandicapten, die bestaat sinds 1959. De ontwikkeling op deze locatie staat in verband met de ontwikkeling die Severinus de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Jarenlang was Severinus uitsluitend gevestigd op het terrein "De Berkt", gelegen aan de westkant van de kern Veldhoven, tussen de kernen Oerle en Veldhoven, aan de Heerbaan. Vanuit de overtuiging dat mensen met een verstandelijke handicap zo veel mogelijk in staat moeten worden gesteld om aan het maatschappelijk leven deel te nemen, heeft Severinus gaandeweg plannen opgesteld die voorzagen in een vergaande integratie van zorgwoningen en reguliere woningen. In verband hiermee maakten woonpaviljoens plaats voor een combinatie van groeps- en reguliere woningen. Zodoende werd een deel van de bewoners op verschillende locaties, verspreid over Veldhoven gehuisvest (denk o.a. aan het Akkereind). Het voorliggende plan bouwt voort op deze integratiegedachte. Doel is om enerzijds een geschikte en toch enigszins beschermde leefomgeving te bieden, anderzijds om deze tegelijkertijd niet te isoleren op een afgezonderd instituutsterrein. De nieuwe locatie ligt op korte afstand van het centrum van de kern Zeelst.

Er is een grote vraag voor dergelijke zorgeenheden. Severinus kampt met een wachtlijst om bewoners onder te brengen op daarvoor geschikte locaties binnen de gemeente. In dergelijke woningen zullen lichtverstandelijk gehandicapten worden ondergebracht vanuit de gehele regio.

4. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

Het plan kan gekarakteriseerd worden als een woon-/zorgcomplex dat bestaat uit twee groepswoningen die geprojecteerd zijn op een inbreidingslocatie.



*Figuur: impressie situering bouwplan aan het Aangelag in Zeelst
(Hertoij's Architecten, Valkenswaard)*

De woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van lichtverstandelijk gehandicapten. Zoals hiervoor is aangegeven, speelt daarbij een aspect van integratie. De locatie ligt in een woonwijk en grenst direct aan het centrum van Zeelst.

Mede gelet op de integratiegedachte heeft het “College bouw ziekenhuisvoorzieningen” toestemming verleend voor de bouw van deze groepswooningen op deze locatie.

De beoogde functie (huisvesting lichtverstandelijk gehandicapten) is gedetailleerd geregeld in de voorschriften.

Het bestemmingsplan legt een bestemming "Bijzondere woondoeleinden", waarbij gronden en opstallen uitsluitend gebruikt mogen worden voor groepsbewoning door verstandelijk gehandicapten.

De locatie wordt niet alleen geschikt geacht vanuit een oogpunt van integratie, maar ook vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Getracht moet worden om de juiste balans te vinden tussen een geschikt leefklimaat in de stedelijke leefomgeving en een verdere aanspraak op gronden die thans nog deel uitmaken van het landelijk gebied.

De voorliggende locatie kan worden aangemerkt als "inbreidingslocatie".

Bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties stuit men per definitie op de relatie met de omgeving van de projectlocatie. Dit geldt ook in stedenbouwkundige zin.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het concrete bouwplan dat hiervoor ontwikkeld is. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is bewust gekozen voor een verkaveling, maatvoering en architectuur die rekening houdt met de reeds gebouwde omgeving. De direct omliggende bebouwing betreft hoofdzakelijk bungalows bestaande uit 1 bouwlaag. De bebouwing op een iets grotere afstand en aan de zijde van de Vijverstraat bestaat ten minste uit 2 bouwlagen al of niet afgedekt met een kap. Er is voor gekozen om de bebouwing van de zorgwoningen een overgang te laten zijn van de bungalows naar de bebouwing van 2 bouwlagen. Daarvoor is een differentiatie in bouwhoogte toegepast.

Het plan vormt een voortzetting van de bestaande weg het Aangelag en het vormt tevens de logische beëindiging daarvan in een rond pleintje.

De gebouwen zijn op een ruimtelijk aantrekkelijke wijze om dit pleintje gegroepeerd, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de schaal van de bestaande bebouwing aan het Aangelag.

Het pleintje doet tevens dienst als verkeerslus en parkeerplaats. De bebouwing is opgesplitst in twee complexen, die ieder op hun beurt zijn samengesteld uit twee hoofdgebouwen. Deze hoofdgebouwen zijn geschaakt door middel van een laagbouw.

De hoofdgebouwen zijn voorzien van dakvlakken. Dit komt overeen met het in de directe omgeving gebruikelijke beeld.



Figuur: bestemmingsplan

De hoogte van de hoofdgebouwen bedraagt minder dan 7 meter.
 De goothoogte circa 5 meter. Deze hoogte is lager dan gebruikelijk voor bijvoorbeeld reguliere woonhuizen (doorgaans 10 meter).
 De hoogte van de lagere delen – met plat dak - bedraagt 3 meter.
 Deze maatvoering komt overeen met de maatvoering, zoals die ingevolge de Veldhovense Standaardvoorschriften geldt voor bijgebouwen.

Het bestemmingsplan is bij de vaststelling gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, om daarmee zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren die door de bewoners van het Aangelag in hun zienswijzen naar voren werden gebracht. Het betreft wijzigingen op de plankaart, in de voorschriften en de toelichting (het beloop van bouwgrenzen, aanduidingen op de plankaart en figuren in de toelichting e.d.).

Het bouwplan voor de zuidelijke zorgwoning is in de lijn van de door omwonenden gewenste staffeling aangepast. Dit gebouw is als het ware gespiegeld. De hogere delen van het gebouw komen op grotere afstand van de betreffende perceelsgrens. Voorts is de zuidelijke zorgwoning in zuidoostelijke richting verschoven, zodat de afstand tot de westelijke perceelsgrens (Aangelag 4 en 6) werd vergroot tot 4 meter.

5. VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied ligt in het centrum van Zeelst, tussen de Heuvel en de Vijverstraat en wordt ontsloten via het Aangelag.

In de twee gebouwen worden in totaal 24 personen gehuisvest.

Het verkeer van en naar deze gebouwen bestaat uit bezoekers, toeleverend transport en personeel. De bewoners zelf rijden niet, zij worden vervoerd met busjes (groepsvervoer).

Het plan voorziet in een verkeerslus (als oplossing voor de cul-de-sac) en 8 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van het parkeren wordt er op gewezen, dat er geen specifieke parkeernorm beschikbaar is voor dit type zorgwoningen. Omdat de bewoners zelf niet rijden, vormt de parkeernorm voor bijvoorbeeld woonvormen voor ouderen een goede indicatie voor de parkeerbehoefte. Gerelateerd aan de kengetallen voor HAT-woningen of woningen voor ouderen levert het gebouw een parkeerbehoefte op van 0,8 tot 1 parkeerplaats per wooneenheid.

Met 8 parkeerplaatsen kan de geraamde parkeerbehoefte (6 parkeerplaatsen) gemakkelijk binnen het plangebied opgevangen worden. Mochten er te zijner tijd in de praktijk problemen ontstaan, dan is op het perceel bovendien nog ruimte aanwezig om extra parkeerplaatsen in te richten.

Conclusie is, dat het perceel voldoende ruimte biedt om de toegevoegde parkeerbehoefte op te kunnen vangen.

6. MILIEUASPECTEN

6.1. Milieuzonering

Het bouwplan ligt binnen de indicatieve cirkel van de horecagelegenheid Heuvel 14.

Aangezien er op kortere afstand reeds woningen liggen waarbij het bedrijf aan de normen van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen moet voldoen, heeft dit voor het bouwplan geen consequenties.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven of activiteiten die een belemmering zouden kunnen vormen voor de (bijzondere) woonfunctie.

6.2. Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben alle wegen in beginsel van rechtswege een zone. Voor een weg met één of twee rijstroken beslaat deze zone in stedelijk gebied 200 meter aan weerszijden van de weg. Binnen deze zones is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de weg op geluidsgevoelige objecten, in beginsel verplicht. Op grond van de Wet geluidhinder dient nagegaan te worden of de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden (50 decibel). Daarbij is de geluidsbelasting vanwege de weg, zoals deze over 10 jaar verwacht kan worden, bepalend.

Van deze onderzoeksverplichting zijn woonerven en 30 km-zones uitgezonderd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur namelijk van rechtswege gezondeerd. Voor deze wegen hoeft dus geen akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

		Gemeente Veldhoven					
Vijverstraat		bijlage					
50 dB(A) vrije veldcontour							
Rijlijnnummer:	1	Maatgevende periode :				DAG	
Waarneempunt :	1	Indicatief :				Nee	
Waarneemhoogte:	5.0 m.						
Wegdekhoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Cw	Copt	E
Afst. horiz.:	37.6 m.	-----					
Afst. schuin:	37.8 m.	Lichte mvtg	141.4	50	4.3	0.0	72.6
Afstand :	---	Middelzware mvtg	2.9	50	4.3	0.0	62.3
Type wegdek :	3	Zware mvtg	0.7	50	4.3	0.0	59.1
Bodemfactor :	0.50	Motorrijwielen	0.0	50	4.3	0.0	0.0
Objectfractie :	0.50	-----					
Zichthoek :	127	TOTAAL	145.0				73.1
Resultaten in dB(A)							
		Dafstand :	15.8			LAeq	55.0
		Dlucht :	0.3			LAeq,etmaal	55.0
Creflectie :	0.8	Dbodem :	2.0			Art.103 Wgh	5.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.8				

Ctotaal :	0.8	Dtotaal :	18.9			Etmaalwaarde :	50

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Vijverstraat. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op deze weg overschrijdt ter plaatse de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet. De andere wegen in de omgeving zijn niet gezoneerd.

6.3. Water

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor (geen watergangen of waterplassen).

Het vuile water (huishoudelijk afvalwater) zal worden afgevoerd via het ter plaatse aanwezige rioolstelsel.

Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren, behoudens het water dat van de daken afkomstig is. Dit zal via een gescheiden stelsel op de riolering afwateren.

Door de gemeente is op instigatie van het waterschap een onderzoek ingesteld naar de doorlatendheid van de grond en de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand. Hieruit blijkt, dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde infiltratie.

Waterschap “De Dommel” hanteert als uitgangspunt voor het plangebied dat het verhard oppervlak, dat is aangesloten op bestaande gemengde rioolstelsels, niet verder toe mag nemen (stand-stillbeginsel). Wanneer de mogelijkheid ontbreekt om het hemelwater te infiltreren en/of (vertraagd) af te voeren naar het oppervlaktewater of slechts tegen onevenredig hoge kosten gerealiseerd kan worden, rest, zoals in onderhavig geval, slechts aansluiting van (een deel van) het verharde oppervlak op het bestaande gemengde rioolstelsel.

De toename van het verhard oppervlak zal dus elders gecompenseerd moeten worden. Het plannen en uitvoeren van de hiervoor benodigde maatregelen zal plaatsvinden in het kader van het gemeentelijk rioleringsplan. Het vastleggen van het verhard oppervlak dat is aangesloten op het riool en afvoert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, zal worden geregeld bij het actualiseren van de aansluitvergunning voor de gemeente.

Naar aanleiding van klachten omtrent wateroverlast die o.a. in het kader van de inspraak zijn ingekomen, is besloten om deze situatie mee te nemen in de algemene heroverweging van rioleringen in de gemeente Veldhoven (project “herbezinning riolering”).

Gebleken is, mede in overleg met de brandweer, dat een enkele keer bij zeer hevige regenval in Zeelst wateroverlast kan ontstaan. Dit probleem doet zich alleen in uitzonderlijke gevallen voor en is qua locatie niet aan het Aangelag gebonden maar geldt voor de gehele wijk Zeelst. De doorlatendheid van de bodem speelt daarbij een belangrijke rol. Uit onderzoek is overigens gebleken dat de doorlatendheid voldoende mogelijkheden biedt voor infiltratie.

In het kader van het project “herbezinning riolering” worden in de gemeente geconstateerde problemen met betrekking tot de riolering opgelost. In veel gevallen kan worden volstaan met een vergroting van de diameter van leidingen.

De kosten van de te treffen maatregelen worden binnen het project “herbezinning riolering” verantwoord.

Voor het verslag van het overleg met de waterbeheerder wordt verwezen naar de paragraaf "Vooroverleg", aan het slot van deze toelichting (paragraaf 13.2).

6.4. Bodem

In opdracht van Beleggingsmaatschappij Helniek B.V. is op 27 november 2001 door SGS EcoCare B.V een verkennend bodemonderzoek, overeenkomstig NEN 5740, uitgevoerd op de locatie aan het Aangelag ongenummerd in Veldhoven (SGS, rapport EZ 859.060; 20 december 2001). De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 3.800 m². Het onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van een aanvraag voor een bouwvergunning in het kader van de Bouwverordening.

Bij het uitgevoerde onderzoek zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten (overschrijding streefwaarde) aan cadmium, kwik en lood aangetoond.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetroffen.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten (overschrijding streefwaarde) aan zink en tetrachlooretheen aangetoond.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond en tetrachlooretheen en zink in het grondwater geven, conform de leidraad Bodembescherming, geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De resultaten van het onderzoek geven aan, dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van de onderzochte locatie behoren te worden gesteld. De bodem is geschikt om op te bouwen.

Aanbevolen wordt om vrijkomende grond uit de bovenlaag op de locatie te hergebruiken. Als er namelijk grond naar elders wordt afgevoerd, gelden ten aanzien van het (her)gebruik de regels van het Bouwstoffenbesluit. Het uitgevoerde bodemonderzoek voldeed immers niet aan de normen die zijn gesteld in de uitvoeringsregeling van het Bouwstoffenbesluit. Hergebruik van de grond buiten de locatie is alleen mogelijk als op basis van het Bouwstoffenbesluit een partijkering (schone grond of verontreinigde grond) of een in-situ onderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd.

Het onderzoeksbureau merkt voorts op, dat bij een verkennend bodemonderzoek sprake is van een steekproefsgewijze bemonstering, gericht op het aantonen van verontreinigingen met een redelijke omvang.

De mogelijkheid blijft daarom bestaan dat puntverontreinigingen niet door het onderzoek worden aangetoond.

Door het bodembeheerplan Veldhoven en bijbehorende bodemkwaliteitskaart Veldhoven bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem in Veldhoven, met uitzondering van actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

6.5. Overige milieuaspecten

De aspecten geur, stof en gevaar (externe veiligheid) zijn in het kader van dit bouwplan niet relevant.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied komen ook geen belangrijke leidingen of kabels voor die een belemmering voor de realisering ervan vormen.

Overigens moet opgemerkt worden, dat de thans in de achtertuin aanwezige bomen niet geclassificeerd zijn als monumentale bomen en ook niet een dermate hoge waarde hebben, dat het kappen ervan een belemmering zou vormen voor de uitvoering van de beoogde plannen.

7. RELATIE MET WONINGBOUWPROGRAMMA

Het plan voorziet in de huisvesting van 24 bewoners.

Gelet op het karakter van groepswoning/zorgwoning, hoeft het bouwplan niet te leiden tot een correctie van het woningbouwprogramma en komt dit niet in mindering op het reguliere contingent.

8. ARCHEOLOGIE

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

De AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer.

Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen.

De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Gebieden die behoren tot de kom en 'wit' op de kaart zijn aangeduid, betreft zogenaamde 'niet gewaardeerde gebieden' en dienen te worden getoetst aan de beschikbare (historische) achtergrondinformatie. Als voor deze gebieden geen indicaties voor een archeologische verwachting aanwezig zijn, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Overigens verdienen 'niet gewaardeerde gebieden' die direct aansluiten aan gebieden met een hoge of middenhoge indicatieve archeologische waarde, bijzondere aandacht.

De gemeente Veldhoven heeft een archeologisch onderzoek laten instellen naar het stedelijk gebied. Doel van dit onderzoek was om vast te stellen of, en zo ja, waar binnen het stedelijk gebied indicatieve archeologische waarden voorkomen.

Eén van de geselecteerde locaties, was de locatie van de Middeleeuwse dorpskern van Zeelst. De locatie van de oorspronkelijke dorpskern heeft derhalve een indicatief hoge archeologische waarde. Anderzijds is geconstateerd dat veel van deze gronden in de afgelopen jaren reeds meerdere malen geroerd (verstoord) zijn.

Het plangebied ligt net ten noorden van de oorspronkelijke dorpskern. Gelet op de beperkte omvang van het plan - 2 groepswoningen op een terrein met een oppervlakte van ongeveer 0.25 ha -, is geen aanvullende archeologische inventarisatie nodig.

Wel valt het gebied onder de algemene bescherming van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 inzake "roerende monumenten".

Mochten bij grondwerkzaamheden bodemvondsten worden gedaan, dan dient hiervan aangifte gedaan te worden bij de burgemeester.

Op grond van artikel 48 van de Monumentenwet 1988 moet de gerechtigde tot een roerend monument als bedoeld in artikel 47 het monument gedurende zes maanden ter beschikking houden of stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

9. ECOLOGIE

9.1. Flora en fauna

gebiedsbescherming

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van de kern Veldhoven en bevindt zich op een afstand van meer dan 3 kilometer van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur, een regionale natuur- en landschapseenheid, of andere natuurgebieden. De projectlocatie is eveneens op een grotere afstand dan 3 kilometer gelegen van een in de omgeving voorkomende natuurparel, kwetsbare soorten, leefgebied van struweelvogels, of overige bos- en natuurgebieden.

Aangezien er geen directe of indirecte waterhuishoudkundige en/of groene relatie bestaat tussen de projectlocatie en de voornoemde beschermingsgebieden, is gebiedsbescherming niet aan de orde.

soortbescherming

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Uit de gegevens op de Cd-rom Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant (juni 2002) blijkt dat de gevlekte heikikker, kamsalamander, poelkikker, rugstreeppad, vleermuis in bos of bomen en vleermuis in gebouwen (zomer) mogelijk voorkomen op de projectlocatie. Daarnaast wordt aangegeven dat de drijvende waterweegbree in het hele plangebied zeker voor. Echter, binnen het plangebied is geen open water aanwezig, zodat de aanwezigheid van watergebonden soorten niet reëel wordt geacht. Het westelijke deel van de kern Veldhoven (ruim drie kilometer uit de projectlocatie) grenst aan het geïsoleerde leefgebied van de knoflookpad.

De projectlocatie is momenteel onbebouwd, onverhard en begroeid met opgaand groen. Om reden dat de voorgestelde ingrepen plaatsvinden binnen de bebouwde kom van Veldhoven en is omringd met bestaande bebouwing, kan er nagenoeg geen sprake zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er, beredeneerd vanuit flora en fauna, geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

10. JURIDISCHE ASPECTEN

10.1. Plangebied

De voorliggende partiële (= gedeeltelijke) herziening heeft betrekking op een gedeelte van de voormalige achtertuin van Vijverstraat 1.

Op de betreffende gronden worden de bestemmingen "Bijzondere woon-doeleinden" en "Verkeersdoeleinden" gelegd.

10.2. Plansystematiek

Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van de aanstaande integrale herziening van het bestemmingsplan voor Zeelst. Met het oog daarop is niet gekozen voor een herziening conform de systematiek van bestemmingsplan "Zeelst-Noord".

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern" van de gemeente Veldhoven, die ook voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Zeelst zal worden gebruikt. Door het hanteren van deze modelregeling bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Veldhoven, kan in de toekomst een eenduidig uniform systeem ontstaan. Daarmee worden zowel de toegankelijkheid en toetsingseenvoud als de rechtszekerheid en -gelijkheid vergroot.

10.3. Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan wordt een tweetal bestemmingen onderscheiden, die passen bij de toekomstige functie van gebouwen en gronden.

De zorgwoningen zijn vervat in de bestemming "Bijzondere woondoeleinden".

Op de plankaart is de code "WBgr" aangegeven. Dit betekent dat binnen de bebouwingsvlakken uitsluitend groepswoningen mogen worden gebouwd.

Op grond van de doeleindenomschrijving zijn deze groepswoningen uitsluitend bestemd voor bewoning door verstandelijk gehandicapten.

De bebouwingseisen zijn opgenomen in de "Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 3)". Deze tabel is als bijlage bij de voorschriften gevoegd.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak. Uitzondering hierop kan worden gemaakt voor het situeren van bijvoorbeeld een fietsenstalling.

De ontsluitingsweg is vervat in de bestemming "Verkeersdoeleinden".

11. UITVOERBAARHEID

Aan de realisering van het plan als zodanig zijn voor de gemeente geen kosten verbonden met uitzondering van de procedurele begeleiding van dit bestemmingsplan. De stichting Severinus draagt volledige financiële verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van dit bestemmingsplan, het ontwikkelen van het bouwplan en het uiteindelijk feitelijk realiseren van de woningen en bijbehorende voorzieningen. De exploitatie van dit project is als separate bijlage bij het plan gevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorzover maatregelen noodzakelijk zijn met betrekking tot de afvoer van hemel- of afvalwater, zijn deze kosten verantwoord in het kader van het gemeentelijk rioleringsplan en het project “herbezinning riolering”. Het gaat daarbij om maatregelen die op de kern Zeelst als geheel betrekking hebben en niet alleen op deze projectlocatie.

Het plan is maatschappelijk en financieel-economisch uitvoerbaar.

12. INSPRAAK

12.1. Voorinspraak

Vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om, voorafgaand aan de formele inspraakprocedure, omwonenden van de beoogde inbreidingslocatie en andere belanghebbenden uitgebreid te informeren omtrent de bouwplannen.

Een eerste schetsplan is op 18 maart 2002 tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd en is met de aanwezigen besproken.

Naar aanleiding van de bezwaren, die tijdens deze avond naar voren werden gebracht, heeft de initiatiefnemer besloten het bouwplan aan te passen, waarbij getracht is om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren. Onder andere kwam een langzaam verkeersverbinding, die aanvankelijk was gepland tussen het Aangelag en de Vijverstraat, te vervallen. Het Aangelag kreeg een duidelijke beëindiging in de vorm van een pleintje, waaraan de nieuwe bebouwing gesitueerd wordt.

Terzake wordt verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders, zoals weergegeven in de bijlage bij deze toelichting, en de discussie hierover in de commissie SOOW d.d. 8 oktober 2002 (agenda punt 8).

Voorts naar het verslag (gedeelte) van de tweede behandeling in de betreffende commissie d.d. 19 november 2002.

12.2. Inspraak

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft als beleidsvoornemen met ingang van 28 februari 2003 gedurende drie weken voor inspraak ter visie gelegen.

Gedurende genoemde termijn konden ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende, natuurlijke en rechtspersonen, schriftelijk bij het college hun mening kenbaar maken omtrent de ter inzage gelegde stukken.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is een tiental reacties ingekomen.

De ingediende inspraakreacties zijn integraal opgenomen in het "Verslag van de inspraakprocedure". Per reactie is tevens een antwoord van de kant van het gemeentebestuur gegeven.

Het verslag van de inspraakprocedure is als separate bijlage bij dit plan gevoegd en wordt geacht deel uit te maken van deze toelichting.

Daarin is tevens aangegeven of en in hoeverre de inspraak aanleiding is geweest tot aanpassing van het voorontwerp.

Samengevat is het plan naar aanleiding van de inspraak op de volgende punten aangepast:

- In de toelichting stond vermeld dat één van de twee gebouwen een logeerfunctie zou vervullen. Hiervan was in eerste instantie sprake. Later is echter besloten om beide gebouwen te gebruiken voor een normale woonfunctie.
- Waar “Het Aangelag” stond vermeld, is thans “het Aangelag” of “Aangelag” geschreven.

Na de inspraakprocedure is nog besloten diverse aanpassingen in de inrichting van het terrein aan te brengen. Deze aanpassingen komen voort uit de wensen van de omwonenden. In eerste instantie was het de bedoeling om de woningen een logeerfunctie te geven. Na de inspraakprocedure is dit gewijzigd in een woonfunctie. Gehandicapten zullen in de woningen een permanente huisvesting krijgen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen beduidend afnemen. Het aantal parkeerplaatsen is gelijk gebleven.

De langzaamverkeersverbinding die gepland was tussen het Aangelag en de Vijverstraat, is komen te vervallen. Op deze manier houden de omwonenden meer privacy.

Vervolgens is gekozen voor woonvormen die zoveel als mogelijk tegemoet komen aan de kleinschaligheid en het zelfstandig kunnen wonen van bewoners van Severinus. De bebouwde oppervlakte is compacter geworden en geeft meer privacy aan alle betrokkenen.

Voorts is, in verband met de klachten omtrent het functioneren van de riolering, de situatie meegenomen in het gemeentelijke project “Herbezinning riolering”.

In het kader van dit project worden gemeentebreed alle klachten omtrent de riolering verzameld en wordt vervolgens een actieplan opgesteld.

Waar zich problemen voordoen, worden aanpassingen aangebracht.

In de meeste gevallen kan voor het oplossen van problemen worden volstaan met het vergroten van de diameter van leidingen.

13. VOOROVERLEG

13.1. Overleg met de provinciale diensten

De Provinciale Planologische Commissie van de provincie Noord-Brabant heeft een positief advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt ingestemd met het plan, omdat in het plan aandacht is besteed aan alle relevante aspecten. Verdere uitwerking wordt aanbevolen.

13.2. Overleg met het waterschap

Het Waterschap De Dommel heeft op 10 december 2003 per brief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan "Zeelst-Noord, herziening zorgwoningen het Aangelag".

Uit deze brief blijkt, dat het waterschap in kan stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, mits in het plan rekening wordt gehouden met de volgende aspecten.

1. In eerste instantie mag het verhard oppervlak dat aangesloten is op het bestaande gemengde rioleringsstelsel niet verder toenemen.
Wanneer de mogelijkheid tot infiltratie of afvoeren naar oppervlaktewater ontbreekt, is aansluiting op het bestaande gemengde rioleringsstelsel mogelijk, maar zal de toename van het verhard oppervlak elders moeten worden gecompenseerd.
2. Een onderzoek naar de doorlatendheid van de grond en de (gemiddeld hoogste) waterstand op de betreffende locatie is noodzakelijk om te bepalen of de bodem geschikt is voor infiltratie.

Ad 1.

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor (geen watergangen of waterplassen).

Het vuile water (huishoudelijk afvalwater) zal worden afgevoerd via het ter plaatse aanwezige rioolstelsel.

Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren, behoudens het water dat van de daken afkomstig is. Dit zal via een gescheiden stelsel op de riolering afwateren.

In onderhavig geval bestaat geen mogelijkheid om hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Een deel van het water, afkomstig van het vergrote verharde oppervlak, zal moeten worden afgevoerd via het bestaande gemengde rioolstelsel. De toename van het verhard oppervlak zal elders gecompenseerd worden. Het plannen en uitvoeren van de hiervoor benodigde maatregelen en de financiële verantwoording daarvan zal plaatsvinden in het kader van het gemeentelijk rioleringsplan. Het vastleggen van het verhard oppervlak, dat is aangesloten op het riool en dat afvoert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, zal worden geregeld bij het actualiseren van de aansluitvergunning voor de gemeente.

In dit verband wordt nog opgemerkt dat o.a. in het kader van de inspraak klachten omtrent wateroverlast zijn ingekomen. Gebleken is, dat bij zeer hevige regenval in Zeelst wateroverlast kan ontstaan. Dit probleem doet zich alleen in uitzonderlijke gevallen voor en is qua locatie niet aan het Aangelag gebonden.

Besloten is, om deze situatie mee te nemen in de algemene heroverwe-
ging van rioleringen in de gemeente Veldhoven (project “herbezinning rio-
lering”). In het kader van het project “herbezinning riolering” worden in de
gemeente geconstateerde problemen met betrekking tot de riolering op-
gelost. In veel gevallen kan worden volstaan met een vergroting van de
diameter van leidingen. De kosten van de te treffen maatregelen worden
binnen het project “herbezinning riolering” verantwoord.

Ad 2.

Door de gemeente is, op instigatie van het waterschap, een onderzoek
ingesteld naar de doorlatendheid van de grond en de (gemiddeld hoog-
ste) grondwaterstand.

Uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Met betrekking tot het aspect “water” wordt tevens verwezen naar de wa-
terparagraaf, die is opgenomen in hoofdstuk 6.3 van deze toelichting.

Bijlage: Verslag Commissie SOOW d.d. 8 oktober 2002

**Bijlage: Verslag Commissie SOOW d.d. 19
november 2002 (gedeelte)**

Samenvatting en conclusies van de openbare vergadering van de commissie voor Stadsontwikkeling en Openbare Werken d.d. 19 november 2002.

"...

Bouwplan Aangelag (taakgebied wethouder MvL)

De wethouder meldt dat de bewoners n.a.v. de vorige commissievergadering contact hebben gelegd met Severinus om te komen tot een aangepast plan waarin met name rekening zou worden gehouden met verkeersaspecten en privacy. Op 18 november jl. is een informatiebijeenkomst gehouden door de gemeente waarin het aangepaste plan is gepresenteerd. De wethouder spreekt haar teleurstelling uit over het feit dat er op deze avond door 4 bewoners een brief is overhandigd waarin zij vasthouden aan hun bezwaren. Zij vindt het jammer dat de betreffende bewoners niet de moeite en de kans hebben genomen om op de diverse bijeenkomsten met Severinus en de architect aanwezig te zijn. Hierdoor hebben zij een kans laten liggen om mee te praten en te denken. De wethouder stelt voor het bestemmingsplan voor deze locatie in procedure te nemen.

De PvdA wil weten welke status deze informatiebijeenkomst had.

Wethouder (MvL):

De bijeenkomst is door de gemeente georganiseerd en was informatief met een informeel inspraakkarakter.

De PvdA verzoekt de wethouder toch nog een poging te doen om met deze 4 mensen in gesprek te komen.

De VVD is geen voorstander van het ondernemen van nog een poging. Deze mensen hebben hun beurt voorbij laten gaan.

De voorzitter merkt op dat de architect er alles aan heeft gedaan om aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen. De 4 personen hebben niet de moeite genomen om de aangepaste plannen te bekijken.

De PvdA merkt op zelf te proberen achter de reden te komen waarom de 4 omwonenden deze kans hebben laten liggen.

..."

Bijlage: Verslag Commissie SOOW d.d. 8 oktober 2002