

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Nummer: Z24 – 278212

Burgemeester en wethouders hebben op 17 mei 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van ‘De Leyhoeve’, woonconcept 55+ met maximaal 290 wooneenheden en daarbij behorende voorzieningen en faciliteiten. De aanvraag gaat over Laagstraat 1 t/m 17 te Vught. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z24 – 278212.

Procedure

De besluitvorming wordt voorbereid middels de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb). De aanvraag is beoordeeld voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan artikel 5.21, tweede lid en onder b van de Omgevingswet. Tevens is de aanvraag beoordeeld aan artikel 8.0a., tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Beoordeling (tijdelijke) omgevingsplan

- de activiteit op de volgende onderdelen ziet:
 - Maximaal 290 wooneenheden;
 - Maximaal 7 hotelzorgsuites;
 - Huiskamers en zorgkantoor;
 - Horeca (restaurant) en ondersteunende retail (eerste levensbehoeften), maximaal 500 m² waarvan maximaal 50 m² retail;
 - Zorg-, gezondheid- en verzorgingsfuncties (commercieel, waaronder huisarts, fysio, podologie, kapper etc.), maximaal 750 m²;
 - Kinderdagverblijf, maximaal 250 m²;
 - Wellness/zwembad, maximaal 375 m²;
 - Ondersteunende kantoren/algemene voorzieningen;
 - Parkeerkelder en parkeervoorzieningen op maaiveld;
- de activiteit ziet op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 1. Dit houdt in dat met voorliggende omgevingsvergunning en bijlagen de ruimtelijke kaders zijn vastgesteld voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2;
- de activiteit gelegen is binnen tijdelijk Omgevingsplan Vught, onderdeel bestemmingsplan “Voorburg en omgeving” met de enkelbestemmingen “Maatschappelijk - 1” (artikel 9), “Groen”(artikel 8) en “Water” (artikel 14);

Artikel 9: Maatschappelijke - 1

- de activiteit in strijd is met de bestemming “Maatschappelijk – 1”. Binnen de bestemming is zelfstandig wonen niet toegestaan. Dit is binnen de bestemming alleen toegestaan binnen de aanduiding ‘Wonen’ voor één woning. Op de planlocatie is geen aanduiding ‘wonen’ aanwezig. De woningen zijn dan ook in strijd met het tijdelijk Omgevingsplan Vught;

Artikel 8: Groen

- binnen de bestemming “Groen” ziet de activiteit niet in het bouwen van gebouwen en/of bijgebouwen. Binnen de bestemming worden parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van het te realiseren programma en ontsluitingswegen. De ontsluitingswegen zijn niet strijdig met het tijdelijk Omgevingsplan Vught, daar ontsluitingswegen zijn toegestaan voor de aangrenzende gronden, geen parkeervoorzieningen. De parkeervoorziening is geen voorziening ten behoeve van het algemeen nut, en is hiermee in strijd met de bestemming “Groen”;

Artikel 14: Water

- de activiteit voorziet niet op ontwikkelingen binnen de bestemming “Water”. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het tijdelijke Omgevingsplan Vught;

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- wij op grond van artikel 5.21, tweede lid onder b, van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving een afwijkingsbesluit kunnen nemen;
- wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - de projectlocatie is opgenomen als mogelijke locatie voor woningbouw in de Woonvisie 2021-2025;
 - er een behoefteonderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er een behoefte is aan maximaal 290 wooneenheden;
 - het woonconcept gericht is op een inpanidige functiemenging. Door de verschillende functies, zoals eerder in de overwegingen benoemd, te combineren met elkaar, ontstaat er een woonlandschap. Door de functiemenging zijn bewoners langer in staat zelfstandig te blijven wonen binnen het woonlandschap;
 - de maatschappelijke en commerciële functies beschikbaar zijn voor de bewoners, maar ook voor niet-bewoners. Hierdoor ontstaat er een samenhang met de omgeving (cohesie);
 - gelet op de ruimtelijke motivering (Ruimte. Mensen. Toekomst. Ruimtelijke motivering De Leyhoeve gemeente Vught definitief, d.d. 8 november 2024) er geen belemmeringen zijn wat betreft de landelijke, regionale en lokale beleidskaders. Uit de onderliggende onderzoeken, behorende bij de ruimtelijke motivering is gebleken dat de verschillende omgevingsaspecten geen belemmeringen vormen voor de evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie;
 - op 1 december 2022 de gemeenteraad het participatieplan voor de ontwikkeling van ‘De Leyhoeve’ heeft vastgesteld. Initiatiefnemer heeft uitvoering gegeven aan dit plan door middel van het voeren van gesprekken en overleggen met omwonenden en belanghebbenden. De bevindingen zijn meegenomen in de uitwerking van het plan;
 - de gemeente met initiatiefnemer financiële afspraken heeft gemaakt over het verhalen van plankosten (de exploitatiebijdrage), het verhalen van nadeelcompensatie en het verhalen van de financiële bijdragen conform de Nota Kostenverhaal van de gemeente en wet- en regelgeving (waaronder ook bovenwijkse voorzieningen) op initiatiefnemer;
 - ondanks dat de activiteit gelegen is binnen welstandsgebied 8: resterend grondgebied (welstandsvrij gebied, behoudens excessen) is, gezien de (historische) locatie en omgeving en de grootte van de ontwikkeling, het plan voordat de aanvraag werd ingediend voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en

Erfgoed, die informeel advies heeft uitgebracht. Ook is er een beeldkwaliteitsplan (beeldkwaliteitscriteria) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit

van de omgevingsvergunning en vormt een beoordelingskader voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2. Een positieve beoordeling van de aanvraag is noodzakelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2;

Parkeren

- de activiteit in strijd is met het tijdelijk Omgevingsplan Vught, onderdeel bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren”;
 - in het ‘Parkeerbeleid 2013 – 2022’ wordt verwezen naar de normen conform CROW-uitgave 317. Echter, gelet op de Mobiliteitsvisie voor 2035 wordt gerefereerd naar een vernieuwing van de parkeernormeringen. Om deze reden is de parkeerbehoefte berekend aan de hand van CROW-uitgave 381. Aan de hand van de aanwezigheidspercentages en het te realiseren programma is de parkeerbehoefte berekend. Bij de volledige toepassing van dubbelgebruik is de totale parkeerbehoefte 313 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag avond) voor alle functies samen. Een afwijking van 15% is mogelijk op basis van een gemotiveerde onderbouwing. Dit zou leiden tot een parkeerbehoefte van 266 parkeerplaatsen;
 - gelet op het onderzoek gericht op de parkeerbehoefte, zie bijlage 22 behorende bij de ruimtelijke motivering, is berekend dat er een parkeerbehoefte is van 178 parkeerplaatsen;
 - gelet op artikel 3.2 van het parapluplan kan worden afgeweken van de parkeernorm, mits er op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien (onder a), en de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast (onder b);
 - uit het onderzoek, zie bijlage 22 behorende bij de ruimtelijke motivering, d.d. 8 november 2024, is gebleken dat de parkeerbehoefte van 266 parkeerplaatsen (worst case) voldoende is. De parkeervoorzieningen zijn voorzien op het terrein (deels parkeerkelder en deels op maaiveld) en dat de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter niet onevenredig aantasten;
 - uit het onderzoek gebleken is dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen met 178 parkeerplaatsen (gewenste situatie);

Archeologie

- de activiteit niet in strijd is met het tijdelijk Omgevingsplan Vught, onderdeel bestemmingsplan “parapluplan Archeologie” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4”. Gelet op de bepalingen is de meest strenge regel het beoordelingskader voor het gehele project, namelijk “Waarde – Archeologie 3”. Het project voorziet in de realisatie van bouwwerken welke een oppervlakte beslaan groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat er nader onderzoek dient plaats te vinden. Op grond van het goedgekeurde Programma van Eisen, versie 2.0, 22 september 2024, dient het nader onderzoek plaats te vinden;

Adviesrecht gemeenteraad

- op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde regeling 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet', vastgesteld op 23 juni 2022, wordt een aanvraag om buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de genoemde gevallen voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad (artikel 1). Onderdeel 3 van de bijlage behorende bij de vastgestelde regeling stelt dat een plan dat voorziet in 'het toevoegen en/of bouwen van meer dan 11 woningen' voor advies wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het project bestaat uit maximaal 290 woningen;
- de regeling stelt dat het advies van de gemeenteraad niet nodig is als 'de gemeenteraad in een eerder stadium akkoord is gegaan met de ontwikkeling en daarbij heeft besloten van zijn adviesrecht af te zien';
- op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten om af te zien van het adviesrecht. Daarbij zijn door de gemeenteraad verder geen kaders gesteld;

Zienswijze

- de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende de periode van 28 november 2024 tot 9 januari 2025 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de periode *wel/geen* zienswijze(n) is/zijn ontvangen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 5.21, tweede lid en onder b van de Omgevingswet en 8.0a., tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het planologisch toestaan van een woonlandschap, met daarin:
 - Maximaal 290 wooneenheden;
 - Maximaal 7 hotelzorgsuites;
 - Huiskamers en zorgkantoor;
 - Horeca (restaurant) en ondersteunende retail (eerste levensbehoeften), maximaal 500 m² waarvan maximaal 50 m² retail;
 - Zorg-, gezondheid- en verzorgingsfuncties (commercieel, waaronder huisarts, fysio, podologie, kapper etc.), maximaal 750 m²;
 - Kinderdagverblijf, maximaal 250 m²;
 - Wellness/zwembad, maximaal 375 m²;
 - Ondersteunende kantoren/algemene voorzieningen;
 - Parkeerkelder en parkeervoorzieningen op maaiveld;

Aan de hand van de 'Aanmeldnotitie/mededeling MER-beoordeling' is een milieueffectenrapport niet vereist.

Voorschriften

- De bebouwing (kelder, begane grond en verdiepingen) alsmede de parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de regiekaart zoals opgenomen in bijlage 2 van het bijlagenboek, d.d. 8 november 2024;
- De beeldkwaliteitscriteria in de ruimtelijke motivering onder 3.4 (Ruimte. Mensen. Toekomst. Ruimtelijke motivering De Leyhoeve gemeente Vught definitief, d.d. 8 november 2024)

maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning en vormt een beoordelingskader voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2. Een positieve beoordeling van de aanvraag is noodzakelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2;

- Het landschap zoals is opgenomen in bijlage 2 en 3 van het bijlagenboek, d.d. 8 november 2024 bij dient te worden aangelegd en in stand te worden gehouden;
- Bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2 dient een ontwerptekening te worden gevoegd om zo de haalbaarheid te kunnen toetsen of de voorgestelde ontwerpen en maatregelen daadwerkelijk binnen de beschikbare ruimte passen;
- Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd conform het goedgekeurde Programma van Eisen, versie 2.0, 22 september 2024;
- De parkeervoorzieningen, conform de parkeerbehoefte, dienen te worden aangelegd, in stand te worden gehouden en te blijven;
- Gedurende 5 jaar na start bewoning dient de parkeerbezetting op het terrein te worden gemonitord, conform afspraken die zijn vastgelegd in bijlage 24 van het bijlagenboek, d.d. 8 november 2024. Op basis van de bevindingen kan de periode van monitoring in overleg met de gemeente worden verlengd;
- Het aspect waterberging vormt een beoordelingskader voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2. Er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid Waterafvoerordering Vught 2022. Een positieve beoordeling van de aanvraag is noodzakelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 2;
- Bouwpeil 5,6 m +NAP of hoger;
- Bij ingebruikneming van het bouwwerk dient het park/de tuin te zijn opengesteld en opengesteld te blijven. Dit houdt in dat het park/de tuin tussen 7.00 uur en 23.00 uur blijvend voor een ieder toegankelijk is.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier (DSO-nummer 2024051701410) met ontvangstdatum 17 mei 2024;
- Ruimtelijke motivering (Ruimte. Mensen. Toekomst. Ruimtelijke motivering De Leyhoeve gemeente Vught definitief, d.d. 8 november 2024) met ontvangstdatum 8 november 2024;
- Bijlagenboek behorende bij de ruimtelijke motivering, d.d. 8 november 2024 met ontvangstdatum 18 november 2024.

Bijlage 1	Schets ontwerp
Bijlage 2	Regiekaart
Bijlage 3	Schetsontwerp inrichting terrein
Bijlage 4	Advies welstand
Bijlage 5	Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bijlage 6	Groenvisie
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek Landgoed Huize Berge
Bijlage 8	Akoestisch (spoor)weglawaaï
Bijlage 9	Archeologisch bureau en inventarisering veldonderzoek
Bijlage 10	Plan van Eisen Archeologie
Bijlage 11	Bodemonderzoeken
Bijlage 12	Bomeneffectenanalyse + Addendum
Bijlage 13	Bomenstrategie
Bijlage 14	Mer aanmeldnotitie

Bijlage 15	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 16	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 17	Addendum Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 18	Flora en Fauna vervolgonderzoek
Bijlage 19	Compenserende maatregelen Vleermuizen
Bijlage 20	Mitigerende maatregelen Vleermuizen
Bijlage 21	Omgevingsveiligheid
Bijlage 22	Verkeer en parkeeronderzoek
Bijlage 23	Watertoets
Bijlage 24	Monitoring Parkeren

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 21 november 2024

Namens de burgemeester en wethouders van Vught,

Beleidsadviseur Vergunningen
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening