AGEL adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

bestemmingsplan

Rozenoord
Gemeente Vught

samen onze omgeving creëren

A G E L adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

bestemmingsplan

Rozenoord
Gemeente Vught

Opdrachtgever	:	Dura Vermeer
Projectnummer	:	20200051-00
Status rapport / versie nr.	:	Definitief 05
Datum	:	7 december 2020

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	26-06-2020	Concept ontwerp bestemmingsplan	MK	SSp
D02	06-08-2020	Concept ontwerp bestemmingsplan	MSt	MK
D03	17-09-2020	Ontwerp bestemmingsplan	MK	MSt
D04	05-10-2020	Ontwerp bestemmingsplan / nieuw ako	MK	MSt
D05	07-12-2020	Nota van zienswijze opgenomen	MK	MSt

Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t.(0162) 456481
f.(0162) 435588
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

INHOUD blz.

1 INLEIDING ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Plangebied ... 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 4
2 HET PLANGEBIED ... 6
2.1 Projectgebied en omgeving ... 6
2.2 Projectprofiel ... 8
3 BELEIDSKADER ... 14
3.1 Rijksbeleid ... 14
3.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 17
3.3 Gemeentelijk beleid ... 21
4 OMGEVINGSASPECTEN ... 30
4.1 Flora en Fauna ... 30
4.2 Water ... 33
4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentale status ... 37
4.4 (Plan)-Mer ... 39
4.5 Geluid ... 39
4.6 Bodem ... 41
4.7 Luchtkwaliteit ... 42
4.8 Hinder ten gevolge van bedrijvigheid ... 44
4.9 Externe veiligheid ... 46
4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen ... 50
4.11 Stikstof ... 50
4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE) ... 51
4.13 Duurzaamheid ... 55
4.14 Klimaatadaptatie ... 56
5 TOELICHTING OP REGELS ... 58
5.1 Inleiding ... 58
5.2 Algemene toelichting verbeelding ... 58
5.3 Algemene toelichting planregels ... 58
5.4 Toelichting bestemmingen ... 58
6 FINANCIËLE HAALBAARHEID ... 60
7 PROCEDURE ... 61

© AGEL adviseurs 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Stedenbouwkundige visie Rozenoord Vught, d.d. 7 maart 2019 van de gemeente Vught;
2. Quickscan Flora en Fauna, Secretaris van Rooijstraat te Vught, d.d. 5 juni 2018 van Econsultancy
3. Ecologisch onderzoek Rozenoord e.o. te Vught, d.d. 18 december 2018 van NatuurbureauWonders
4. Notitie mitigerende maatregelen Rozenoord/ Vlierthonk e.o., d.d. 19 december 2018 van NatuurbureauWonders
5. Verkennend bodemonderzoek Vlierstraat 4 te Vught, d.d. 21 december 2018 van SGS Research
6. Nader bodemonderzoek Rozenoord te Vught, d.d. 22 april 2020 van AGEL adviseurs
7. Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaai Plangebied "Rozenoord" te Vught, d.d. 5 oktober 2020 van AGEL adviseurs
8. Onderzoek Stikstofdepositie Rozenoord Vught, SWNL0263454, d.d. 10-09-2020 van SWECO
9. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek, Rozenoord, 20010109, d.d. 27 juli 2020 van Transect
10. Selectieadvies archeologische monumentenzorg Gemeente Vught, d.d. 3 september 2020
11. Risico Analyse Rozenoord te Vught, 5020878P, d.d. 14 mei 2020 van AVG
12. Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord
13. Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel
14. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
15. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rozenoord, Vught

© AGEL adviseurs 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De vier historische gebouwen en bijbehorend perceel aan de St. Elisabethstraat, Vliertstraat en Secr. van Rooijstraat in het centrum van Vught, beter bekend als complex Rozenoord, hebben lange tijd een sociaal maatschappelijke functie vervuld. Voor de locatie is het plan opgevat om deze te herontwikkelen. De gemeente Vught heeft de verkoop van de gronden na een zorgvuldige niet-openbare procedure gegund aan Dura Vermeer. Op de locatie dienen ten minste 35 huurwoningen met parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd. Hiertoe dienen 2 van de 4 gebouwen te worden gesloopt. De overige 2 gebouwen, Sint-Elisabethstraat 1a en 1b, dienen behouden te blijven en worden getransformeerd naar de functie wonen. Sint-Elisabethstraat 1a wordt getransformeerd naar een grondgebonden woning. Het bestaande pand Sint-Elisabethstraat 1b wordt verbouwd naar 4 grondgebonden woningen.



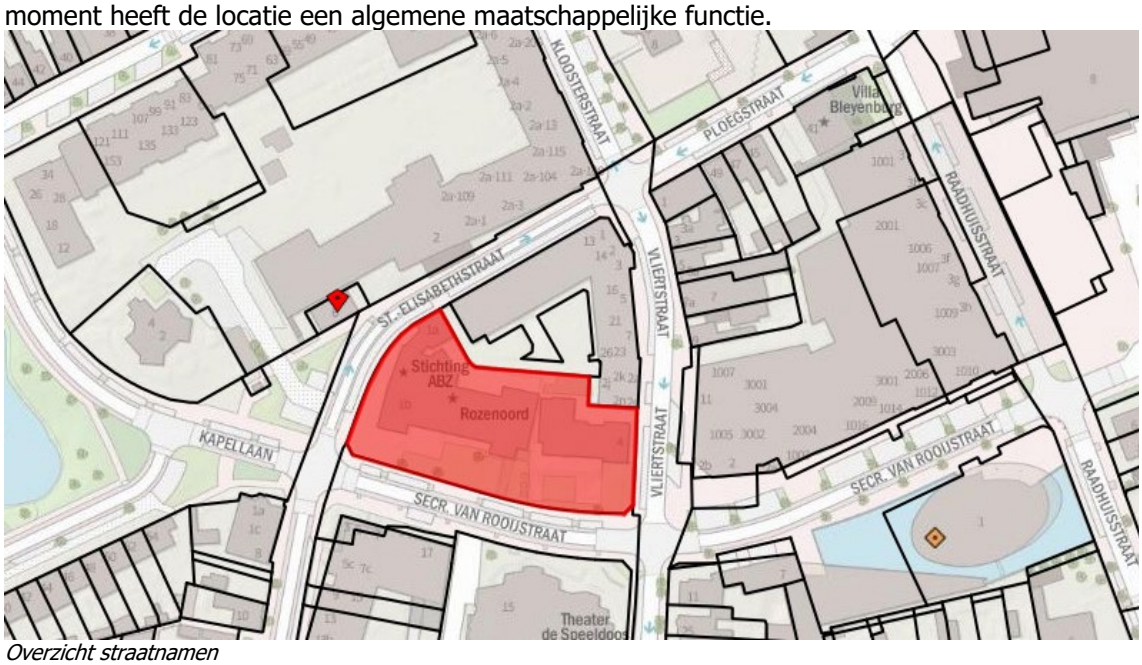
Luchtfoto anno 2018

Het realiseren van woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om één en ander te kunnen realiseren is voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Vught. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie L en nummer 3447 , bevinden zich in de huidige situatie 4 panden. Deze gebouwen zijn beter bekend als Rozenoord en Vlierthonk, gesitueerd aan de St. Elisabethstraat, Vliertstraat en Secr. Van Rooijstraat in Vught. Het zijn gebouwen, welke jarenlang in gebruik zijn geweest door functies voor de Vughtse gemeenschap.

In het verleden hebben de gebouwen onder andere dienst gedaan als school en bioscoop. Op dit moment heeft de locatie een algemene maatschappelijke functie.



Overzicht straatnamen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grens van het bestemmingsplan 'Centrum Vught'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 20 september 2012.
Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Maatschappelijk'. De binnen deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden, onderwijskundige doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, verzorgingsinstelling c.q. woonzorgcentrum met bijbehorende zelfstandige aanleunwoningen en overheidsdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. Er gelden geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede digitale verbeelding

Voor een groot deel van het perceel is een bouwvlak opgenomen waar de gebouwen ten dienste van de bestemming dienen te zijn of worden opgericht. De hoogte van de gebouwen mag qua goothoogte niet meer bedragen dan 8 meter en qua bouwhoogte niet meer bedragen dan 14 meter.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van diverse woningen. Het realiseren van woningen en de hoogte van de toekomstige bebouwing is niet toegestaan binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, die voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de woningen.

2 HET PLANGEBIED

2.1 Projectgebied en omgeving

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De kern Vught betreft een historische kern met een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied is ten zuiden van dit beschermd dorpsgezicht gelegen. De bebouwing van het plangebied voegt zich rimpelloos in het dorpse (historische) weefsel van de kern Vught. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkd door een samenvoegsel van klassieke en moderne bebouwing, welke zijn gelegen langs historische structuren; de St.-Elisabethstraat en de Vlierstraat. Deze straten zijn al sinds het begin van de 20e eeuw van belang voor de ontsluiting van de kern Vught.



Historische kaart anno 1900



Historische kaart anno 1960 (Bron:Topotijdreis)

De percelen langs deze verbindings- c.q. ontsluitingswegen werden langzaam volgebouwd, waardoor de kenmerkende lintbebouwing ontstond. De lintbebouwing bestond overwegend uit woningen, welke werden afgewisseld met kerkelijke functies, maatschappelijke functies en bedrijven met (achterliggende) werkplaatsen. Vervolgens kwamen er nog meer huizen in de tussenliggende open ruimtes en langs de verbindingsstraten. Daardoor verdichtte het weefsel, maar de bestaande hoofdstructuur bleef onaangetast.

De bebouwing van het plangebied stamt uit de eerste helft van de 20e eeuw. De rondom gelegen bebouwing betreft bebouwing uit dezelfde tijd, afgewisseld met nieuwe bebouwing met een meer modernere architectuur en dakvorm. Vaak betreft het hierbij herontwikkelingen van eerdere in onbruik geraakte percelen. Stedenbouwkundig gezien ligt het complex op een interessante plek door de historische verbinding tussen Rozenoord en de St. Petruskerk via de St. Elisabethstraat. In het plangebied is, door slecht onderhoud en leegstand door de jaren heen is, sprake van een verminderde uitstraling van de aanwezige panden. Het pand aan de St.-Elisabethstraat 1a is in redelijke technische staat. De overige panden zijn zowel bouwkundig als installatietechnisch in matige staat.



Foto voorgevel St.-Elisabethstraat 1b



Foto zijgevel St.-Elisabethstraat 1b



Foto voorgevel Secr. Van Rooijstraat



Foto hoekgevel Secr. Van Rooijstraat/ Vliertstraat

De gemeenteraad van Vught heeft in april 2016 een besluit genomen tot herontwikkeling van deze locatie. Sinds april 2018 zijn de laatste huurders van Rozenoord verhuisd. Op dit moment vindt er leegstandsbeheer plaats in drie gebouwen en wordt één gebouw tijdelijk gebruikt door de buurtpreventie.

2.1.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is, als onderdeel van het centrumgebied, optimaal te bereiken via de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Vught. De westelijk van het plangebied gelegen St. Elisabathstraat maakt onderdeel uit van deze structuur. Binnen het plangebied zelf zijn geen wegen aanwezig. Voor een bezoek per auto dient geparkeerd te worden in de parkeervakken van de aangrenzende straten. Incidenteel wordt op het voorterrein aan de zijde van de Secr. Van Rooijstraat geparkeerd. Voor invaliden zijn op de hoek van de St.-Elisabethstraat en de Secr. Van Rooijstraat twee invalidenparkeerplaatsen in het plangebied aanwezig.

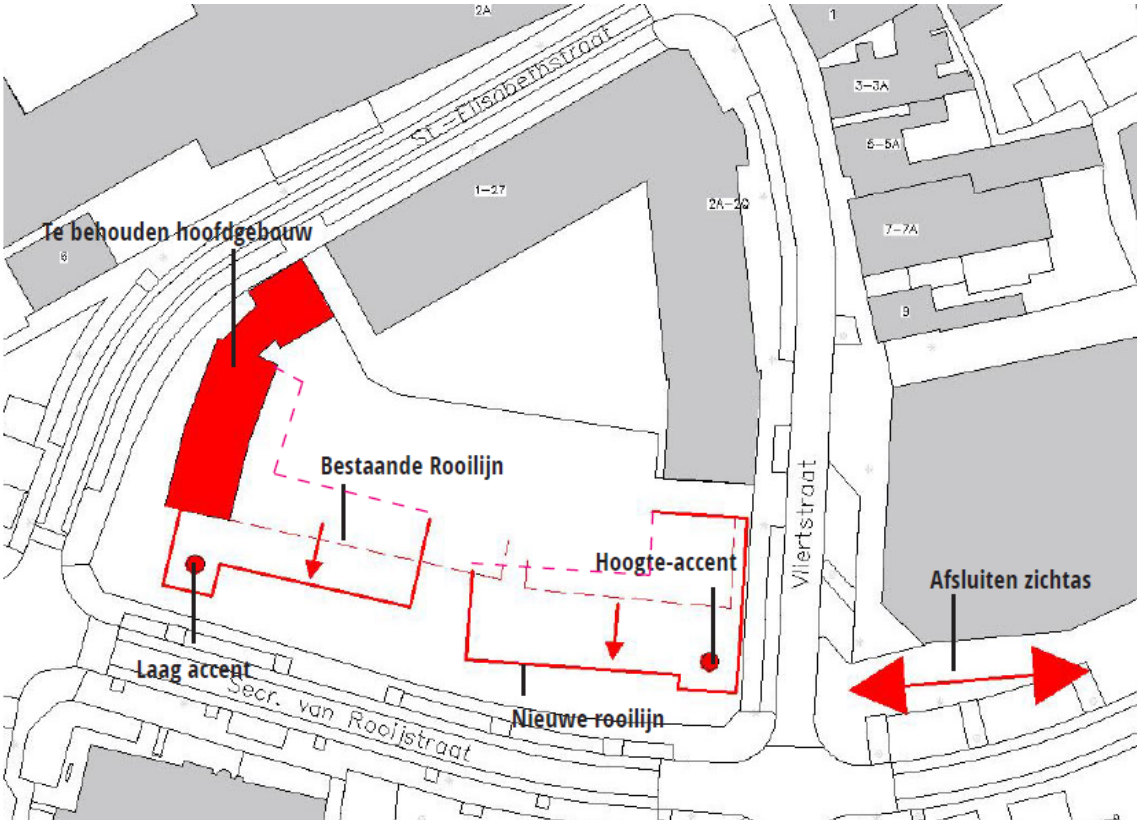
2.1.3 Groen

Het plangebied is grotendeels bebouwd en omringd door groene voor- en/of achtererven. In het plangebied is geen structureel groen aanwezig. Het voorerf is ingericht als groene voortuin met enkele bomen, heesters en gras. Tevens is een terrasverharding aanwezig. Ditzelfde geldt voor het achtererf.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Stedenbouwkundige visie Rozenoord-Vught

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van het terrein 'Rozenoord' zijn door de gemeente Vught enkele richtinggevende thema's opgesteld en opgenomen in de studie 'Stedenbouwkundige visie Rozenoord-Vught' (zie bijlage). De ontwikkeling dient in basis aan te sluiten op de omliggende, gerealiseerde, bouwprojecten en de ontwikkeling dient minimaal 35 middeldure huurwoningen te bevatten. Het gaat hierbij om 34 appartementen en 1 grondgebonden woning (laag accent). De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet zijn in de navolgende figuur globaal weergegeven.



Weergave stedenbouwkundige opzet vanuit visie Rozenoord-Vught

Het plangebied wordt begrensd door een tweetal historische routes, te weten de St.-Elisabethstraat en de Vliertstraat. Met het nieuwe plan voor Rozenoord dienen deze historische linten meer zichtbaar en/of versterkt te worden. Aan de zijde van de St-Elisabethstraat blijft het historische lint zichtbaar door het behoud van het hoofdgebouw van Rozenoord. Aan de zijde van de Vliertstraat kan de historische invloed worden bereikt door de nieuwe gevel zodanig te ontwerpen, dat in de architectuur duidelijk zichtbaar is dat dit pand een belangrijke rol speelt in de stedenbouwkundige structuur.

De bebouwingsdiepte van de toekomstige bebouwing is niet volledig vrij. Na het bepalen van de bebouwingsdiepte dient nog voldoende ruimte aan de achterzijde beschikbaar te zijn voor een binnentuin op het achtererf.

De rooilijnen van de toekomstige bebouwing zijn aan de zuidzijde niet evenwijdig aan de straat gepositioneerd, maar liggen parallel aan de gevel van de bebouwing aan de overzijde. De nieuwe bebouwing wordt op enige afstand van de openbare ruimte opgericht. Dit in tegenstelling tot de toekomstige bebouwing aan de Vliertstraat, welke in lijn met de naastgelegen bebouwing vrij kort op de openbare ruimte wordt gebouwd. De bebouwing wordt samen met de achtergelegen tuin volledig voorzien van een half verdiepte parkeerkelder.

Op het hoekpunt van de Secr. van Rooijstraat met de Vliertstraat is aan het einde van de zichtas langs het winkelblok een hoogte-accent gesitueerd. Op deze wijze sluit de nieuwe bebouwingslijn de winkelrooilijn visueel af.

Ter wille van de overgang naar het groene en meer open karakter van het parkje aan de Kapellaan is gekozen voor een bebouwingsopzet met twee -aan elkaar verwante bouwblokken. De twee bouwblokken zijn halverwege in positie enigszins ten opzichte van elkaar verschoven, waardoor de doorgang tussen de bouwblokken een extra accent krijgt. De open ruimte tussen de bouwblokken wordt voorzien van een afsluitbare toegangspoort. Het gebruik van de binnentuin is alleen toegestaan door bewoners (en eventuele bezoekers) van Rozenoord.



Impressie toekomstige bebouwing Rozenoord

Een zeer belangrijke eis, die door de gemeente aan de ontwikkeling wordt gesteld is het behoud van het hoofdgebouw Rozenoord en de naastgelegen woning. De karakteristieke entree en gevel van St.-Elisabethstraat 1b dienen in de planontwikkeling intact te blijven c.q. te worden bekrachtigd. De oude conciërge woning (St.-Elisabethstraat 1a) zal zijn historische woonfunctie weer terugkrijgen. Maar ook het hoofdgebouw krijgt een woonfunctie. Sint-Elisabethstraat 1a wordt getransformeerd naar een grondgebonden woning. De ontwikkeling van Sint-Elisabethstraat 1b betreft een transformatie naar 4 grondgebonden woningen. Het bestaande pand blijft hierbij qua uitstraling aan de buitenzijde grotendeels intact.



Aanzicht zuidwest gevel

Op de hoek van de Secr. van Rooijstraat en het te behouden hoofdgebouw Rozenoord wordt een nieuwe hoekafsluiting gecreëerd middels en nieuw bouwvolume van één bouwlaag met kap, dat voor het hoofdgebouw wordt gepositioneerd. Zo ontstaat een oplopend bebouwingsprofiel vanaf het meer extensieve stadsgebied aan het park (westelijke zijde met laagbouw), naar het meer intensieve deel van het centrumgebied (oostelijke zijde met hoogteaccent). Aan de zuidwestzijde is de bouwhoogte dan ook beperkt tot maximaal 12 meter (excl. bestaande bebouwing). Op de hoek van de Secr. Van Rooijstraat en Vliertstraat wordt een accent met bouwhoogte van maximaal 15 meter voorgestaan.

De achterzijde van het complex wordt voorzien van een open galerij om de verschillende appartementen met het trappenhuis/ de lift te verbinden. De galerij vormt de overgang tussen enerzijds de appartementen (privé) en anderzijds de binnentuin (semi-privé). Op de galerij bevinden zich ook de privé balkons van de appartementen. De gemeenschappelijke binnentuin (daktuin op de half verdiepte parkeergarage) is alleen bereikbaar voor bewoners van Rozenoord. De woningen beschikken over een privé tuin.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Het architectonische beeld van de toekomstige bebouwing staat enerzijds in relatie tot de sfeer van het centrumgebied (oostzijde) als aan de parkachtige villabebouwing aan de westzijde. De bebouwing wordt overheersend uitgevoerd in traditionele baksteen in heldere aardse kleuren. Door het toepassen van verfijningen in het metselwerk en door toevoeging van bescheiden ornamenten of toevoeging van natuursteenelementen, wordt aangesloten bij het traditionele gevelmetselwerk die men in heel Vught aantreft. Voor de verdere detaillering van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie (zie bijlage).

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer:
Als gevolg van de nieuwe situatie zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie wijzigen. De maatschappelijke functie wijzigt naar het realiseren van 40 woningen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de meest actuele landelijke cijfers (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW.

De cijfers kennen een minimum en maximum normering. De locatie wordt verder aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Op basis van het totaal inwoners van de gemeente Vught wordt deze gemeente qua stedelijkheid omschreven als 'matig stedelijk'. Deze uitgangspunten resulteren in de volgende berekening van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied:

	Appartement:	Vrijstaand koop:	Woningen tussen/hoek:	Huur-woning:	Totaal:
aantal	34	1	4	1	40
Norm min./ max.	5,2/ 6,0	7,8/ 8,6	6,7/ 7,5	6,7/ 7,5	-

Verkeersgeneratie conform CROW 381

Type woning	Aantal appartementen:	Aantal vrijstaand koop:	Aantal woningen tussen/hoek:	Huur-woning:	Totaal:
Minimaal	34 x 5,2 = 176,8	7,8 x 1 = 7,8	6,7 x 4 = 26,8	1 x 6,7 = 6,7	218,1
Maximaal	34 x 6,0 = 204	8,6 x 1 = 8,6	7,5 x 4 = 30,0	1 x 7,5 = 7,5	250,1

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt tussen de 218 tot 250 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie zijn, op basis van het geldende bestemmingsplan, diverse maatschappelijke functies mogelijk. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de mogelijke functies met bijbehorende verkeersgeneratie:

Functie:	Per:	Min.	Max.	Totaal min.	Totaal max.
Bibliotheek ca. 1.300 m²	100 m²	8,2	13,0	106,6	169,0
Biljart-snookercentrum, ca.10 tafels	tafel	8,1	11,6	81	116
Filmtheater/ filmhuis ca. 1.300 m²	100 m²	18,6	24,0	241.8	312
Kinderdagverblijf/ Crèche ca. 1.300 m²	100 m²	32,6	37,7	423.8	490.1

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat de nieuwe verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling gelijk is met het gemiddelde van de verschillende mogelijke functies in de bestaande situatie.

Parkeren:
Op basis van de parkeernota van de gemeente Vught dienen voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling te worden gerealiseerd en in stand te blijven. Voor 40 woningen dient te worden uitgegaan van de volgenden normen:

34 huur appartementen (midden) 34 x 0,8 = 27,2
1 huurwoning 1 x 1,2 = 1,2
5 koopwoningen tussen/hoek 5 x 1,2 =6

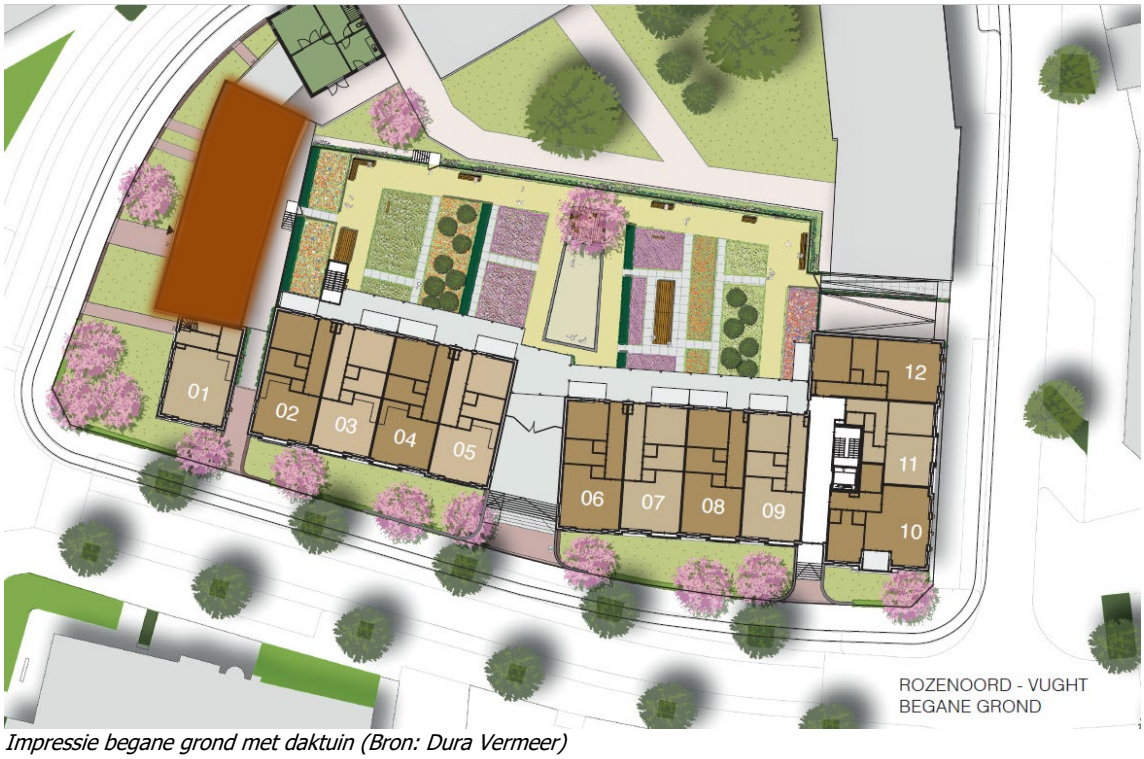
Op basis van de berekening dienen minimaal 35 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het parkeren vindt volledig plaats in een gezamenlijke, half verdiepte, parkeerkelder. De entree van de parkeerkelder is aan de zijde van de Vliertstraat gepositioneerd en in de kelder worden minimaal 45 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn minimaal 35 parkeerplaatsen beschikbaar voor de boven gelegen huurwoningen (34 appartementen en 1 grondgebonden woning). De grondgebonden woning St.-Elisabethstraat 1a krijgt 2 parkeerplaatsen ter beschikking in de parkeerkelder. De overige 8 parkeerplaatsen worden verkocht aan de grondgebonden woningen van Sint-Elisabethstraat 1b. Door bezoekers dient bij het parkeren van hun auto gebruik te worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de nabij gelegen parkeergarage en/of de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte, welke vrij komen als gevolg van het vervallen van de maatschappelijke functie.

Bij de aanleg van de inrit naar de parkeervoorziening is het van belang dat gekeken wordt naar de standaard details die als bijlage zijn opgenomen in het handboek inrichting openbare ruimte van de gemeente.

2.2.4 Groen

De voortuin van het appartementencomplex is net als het Lievevrouwepark, de wintergroene voortuinen van de villa's en de vijver voor het Gemeentehuis één van de groene plekken aan de Secr. van Rooijstraat: De voortuin van Rozenoord wordt ingericht als één van de herkenbare groene fenomenen aan de straat, met een stoere beukenhaag en meerstammige bomen met een explosieve, bijzondere bloeiwijze in gras. De roze bloesem zorgt ervoor dat een mooie traditionele aankondiging van de lente zal ontstaan op deze markante plek.



Impressie begane grond met daktuin (Bron: Dura Vermeer)

Klimplanten geven de binnentuin samenhang: de gevels van de toegangen, galerijen aan de tuin en de achterzijde van de tuin worden voorzien van klimplanten als blauwe regen, rozen, kamperfoelie, jasmijn, etc.

Een boom (meerstammige sierkers) vormt het centrale accent en is vanaf de straat te zien. De tuin met bij vriendelijke bloeiende planten en sierheesters heeft verschillende plekken om te verblijven (Bron: Dura Vermeer). De beplantingskeuze zorgt voor seizoensbeleving en trekt vlinders, bijen en andere insecten aan die profiteren van het groen.

In de doorgang naar binnentuin wordt een gedenksteen geplaatst waarmee de geschiedenis van de plek en de relatie tot de prachtig gerenoveerde St. Petruskerk voor iedereen zichtbaar is.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen betrekking op het voorliggend bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen invloed heeft enig nationaal belang zoals benoemd in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling
De ontwikkeling betreft de realisatie 40 woningen, welke op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.). Voor de realisatie van een stedelijke ontwikkeling met maximaal 40 woningen is derhalve een toetsing aan de ladder aan de orde.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit is aangeduid in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Indien de stedelijke ontwikkeling voldoet in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Behoefte
Op grond van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Uit de prognose van de groei van het aantal huishoudens in de gemeente Vught blijft dat het aantal huishoudens tot aan 2050 toeneemt.

	Bevolking	Huishoudens
2020	26.560	11.240
2025	27.360	11.700
2030	28.680	12.340
2035	29.650	12.790
2040	30.170	13.040
2045	30.440	13.190

Prognose gemeente Vught *Bron: ABF Research – Primos prognose anno 2020*

Het aantal huishoudens neemt tot 2045 met ongeveer 2000 huishoudens toe. Hieruit blijkt dat de bouw van voldoende nieuwe woningen noodzakelijk is.

Beleid
Vanuit het beleid zijn de volgende beleidsstukken voor deze ladder toetsing van belang:
1. Woningbouwprogramma Vught 2019 – 2028, vastgesteld d.d. 6 juni 2019
2. Woonvisie Vught 2016, geactualiseerd en opnieuw vastgesteld d.d. 6 juni 2019
3. Coalitieakkoord 'Vernieuwd en vertrouwd', 31 mei 2018.

1. Woningbouwprogramma Vught 2019-2028
In het woningbouwprogramma maakt het plan Rozenoord, gezamenlijk met 4 andere projecten, onderdeel uit van een planontwikkeling in de huidige bestuursperiode (tot eind 2020). Voor deze plannen geldt een principe akkoord en/of de plannen zijn reeds vastgelegd in een bestemmingsplan. De gemeente Vught wil met deze plannen de doorstroming in de Vughtse woningmarkt meer stimuleren. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen gaat het college daarom in beginsel uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur en duur).

De ontwikkeling Rozenoord is met 35 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit aantal is opgenomen met de status 'principe akkoord'. Het dient hierbij te gaan om 35 middeldure huurwoningen. Gezamenlijk met 4 andere projecten wordt op deze wijze voldaan aan de 40-40-20 verdeling van de gemeente Vught.

In plaats van 35 woningen betreft de ontwikkeling echter 40 woningen, waarvan 34 middeldure woningen (appartementen), 1 grondgebonden huurwoning en 5 koopwoningen. De 5 koopwoningen worden gerealiseerd in de bestaande panden Sint-Elisabethstraat 1a en 1b en worden op basis van het woningbouwprogramma ingedeeld als dure woningen.
Binnen de gemeente Vught is voldoende vraag naar woningen, zoals blijkt uit de behoefte. Het woonbeleid richt zich met name op de doelgroepen starters en senioren, maar er is ook nog altijd vraag naar duurdere woningen. Immers 20% van de totale toevoeging van de woningvoorraad dient een dure woning te betreffen.

2. Woonvisie

Sinds 2016 kent de gemeente Vught een beleid waarbij de gemeente de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat wil behouden, en verder wil uitbouwen. Zoals in de Structuurvisie van de gemeente is geformuleerd wil Vught zich blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente. Ze wil daarin blijvend investeren, zowel in het wonen, de diversiteit aan woonmilieus in Vught als in voorzieningen in onze gemeente. De gemeente Vught heeft er bewust voor gekozen beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat ze per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat ze ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Aangehaakt aan de Woonvisie presenteert de gemeente een geactualiseerd flexibel woningbouwprogramma 2016-2019 met een doorkijk naar in totaal 10 jaar. De visie is afgestemd met de regiogemeenten.

De gemeente Vught wil met haar woningvoorraad met name kansen bieden voor jonge starters, jonge gezinnen en ouderen. Verder wil ze doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten. Het realiseren van 40 woningen voorziet in het invullen van deze laatste ambitie. Door de doorstroming ook op de koopmarkt op gang te helpen, wordt de Vughtse woningvoorraad optimaal benut. De ligging van de woningen op korte afstand van het centrum is voor diverse doelgroepen interessant en derhalve zeker toekomstbestendig te noemen. De bestaande panden worden herontwikkeld en zodanig verbouwd dat voldaan wordt aan de huidige kwaliteitseisen van woningen. Leegstand van de panden wordt op deze wijze tevens voorkomen. Dit sluit aan bij de opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te vergroten en het bestaande vastgoed te hergebruiken.

In bijlage 5 van de woonvisie is de "Bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformatie' opgenomen, waarin per wijk is aangegeven wat de bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties dient te zijn. Voor het plangebied worden de volgende aandachtspunten bij ontwikkelingen benoemd:

1. Goed beeld creëren aan wijkontsluitingswegen en bovenwijkse voorzieningen. Prioriteit laag.
    - Appartementencomplex van 34 woningen gaat door de massa, ligging en architectuur een belangrijke rol spelen in de stedenbouwkundige structuur. Op de hoek wordt een laag accent in de vorm van 1 grondgebonden woning gerealiseerd. Het bestaande vastgoed (5 woningen) blijft behouden.
2. Differentiatie creëren in bebouwing. Verbeteren openbare ruimte en groen (in woonomgeving). Prioriteit hoog.
    - Op de hoek van de Secretaris van Rooijstraat en de Vlierstraat komt een hoogte accent van het appartementencomplex. De bestaande bebouwing aan de St. Elisabethstraat wordt, overeenkomstig de wens van de gemeente, behouden en getransformeerd. Door de kwalitatieve verbetering van de bebouwing in het gebied en de herinrichting van het bijbehorende voorerf door met name groene elementen, verbetert ook de uitstraling van de aangrenzende openbare ruimte. De ontwikkeling heeft geen wijzigingen in de openbare ruimte zelf tot gevolg.

3. Zorgen voor een mix van doelgroepen. Prioriteit redelijk hoog.
    - De 35 huurwoningen voldoen gezamenlijk met enkele andere projecten binnen de gemeente aan een mix van doelgroepen. Het toevoegen van 5 grondgebonden woningen binnen bestaande vastgoed, waarvan 1 geschakelde woning, 2 hoekwoningen en 2 tussenwoningen, geeft de mogelijkheid voor verschillende doelgroepen om een woning op deze plek te kopen.
4. Verouderde plekken aanpakken. Woningen van slechte (bouw-technische) kwaliteit aanpakken. Prioriteit redelijk laag.
    - Het gaat om de transformatie van bestaand leeg vastgoed, waarmee aan deze wens wordt voldaan.
5. Koppeling maken met zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken creëren. Prioriteit redelijk laag.
    - Centraal in het gebied wordt een ontmoetingsplek, voor de bewoners van Rozenoord, in de vorm van een daktuin gerealiseerd.

3. Coalitieakkoord

Met het oog op de kortere bestuursperiode, hebben de coalitiepartijen van de gemeente Vught zich beperkt tot een akkoord op hoofdlijnen met diverse concrete resultaten, die de gemeente binnen de (kortere) bestuursperiode wil realiseren. Op het gebied van ruimtelijke ordening hebben de coalitiepartijen afspraken gemaakt over de voortgang van het Centrumplan Oost, (andere) woningbouw, verkeersveiligheid en duurzame ambities voor de komende bestuursperiode.

Naast het voortvarend realiseren van het centrumplan, willen de coalitiepartijen ook de doorstroming op de Vughtse woningmarkt stimuleren. Naast de 5 locaties vanuit het woningbouwprogramma (inclusief Rozenoord) en het alvast opstarten van diverse ontwikkelingen buiten de bestuursperiode willen de coalitiepartijen voorts komen tot duurzaam betaalbare koopwoningen.

Conclusie

De ontwikkeling in het centrum van Vught ligt op korte afstand van de diverse voorzieningen, betreft een herontwikkeling binnen het stedelijk gebied, wordt duurzaam gebouw én voldoet in een behoefte, waarmee deze geen zodanige leegstand tot gevolg heeft dat dit leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunten van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

<u>Toetsingskader</u>

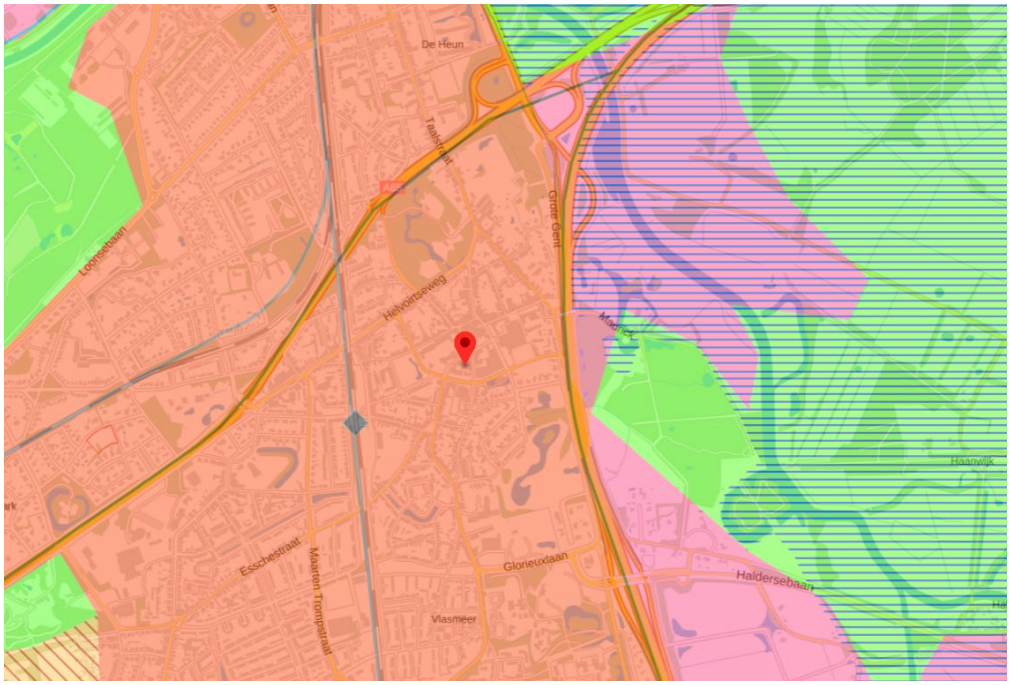
De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie
In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie (plangebied is gelegen ter plaatse van locatie-icoon)

Beoordeling en conclusie
In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van maximaal 40 woningen, past binnen deze structuur.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met betrekking tot de functie 'wonen' vangt het stedelijk concentratiegebied per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. In paragraaf 3.1.3 is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan op de regionale afstemming en het gemeentelijk beleid in relatie tot de realisatie van 40 woningen op basis van dit bestemmingsplan.

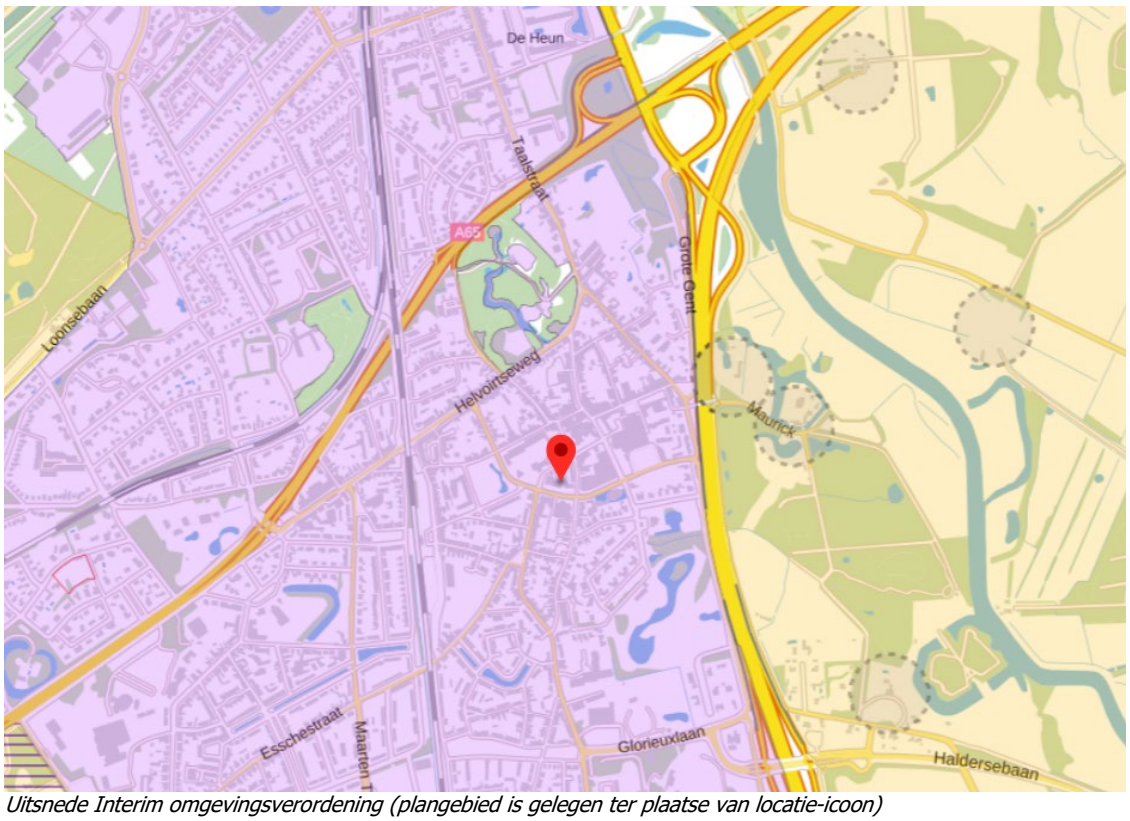
De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader
Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.



Uitsnede Interim omgevingsverordening (plangebied is gelegen ter plaatse van locatie-icoon)

<u>Beoordeling en conclusie</u>
Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied' met als thema 'Stedelijk concentratiegebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42).

Zoals in paragraaf 3.1.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling van maximaal 40 woningen voorzien in een woningbehoefte en sluit deze aan bij het nieuwe uitvoeringsprogramma van de gemeente Vught, welke tevens met de regio is kortgesloten. Het maximum aantal woningen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het gaat om 35 huurwoningen en 5 koopwoningen.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd op een perceel met een voormalige maatschappelijke functie. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving verbeterd. De initiatiefnemer hanteert de volgende drie duurzaamheidsprincipes:

- Bouwen en verwarmen met schone energie;
- Gebruik van zoveel mogelijk hernieuwbare en hergebruikte grondstoffen;
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving voor bewoners, omwonenden en dieren.

Een deel van de bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwe bebouwing in de vorm van een veilig en gezond appartementencomplex. Deze toekomstige bebouwing wordt circulair gebouwd. Verder wordt de sloop gecontroleerd uitgevoerd om materialen en grondstoffen zoveel mogelijk hun waarde te laten behouden (oogsten) om een zo goed mogelijke uitgangspositie te krijgen om er weer nieuwe materialen van te maken (hergebruik).

De, nog in redelijke bouwkundige staat verkerende, bebouwing ter plaatse van St-Elisabethstraat 1a en 1b blijft behouden. De bestaande panden worden verbouwd tot grondgebonden woningen. Met het plan wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

Toetsingskader
De Structuurvisie Vught uit 2013 betreft de toekomstvisie op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Vught. Uit de analyse van de identiteit en positionering van Vught volgt het motto: 'één Vught'. De gemeente heeft 5 doelstellingen geformuleerd, aan de hand waarvan de kwaliteit van de woonomgeving kan worden getoetst. De doelstellingen voor verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving zijn:

1. Versterken Vughts beeld;
2. Verbeteren woonklimaat
3. Toevoegen woningen voor doelgroepen
4. Functionele noodzaak
5. Sociale samenhang/ voorzieningen

Duurzaamheid is in de structuurvisie niet als losstaand thema neergezet, maar komt terug binnen de afzonderlijke thema's. In de eerste plaats zoekt de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen naar duurzame oplossingen en invullingen, o.a. door rekening te houden met klimaatadaptatie en duurzame energievoorziening. In de tweede plaats stuurt de gemeente op de principes van energiezuinig bouwen. In de derde plaats zoekt de gemeente naar manieren om duurzame energie op te wekken.

Water is en blijft een centraal thema in de invulling van duurzaamheid, waarbij duurzaam waterbeheer en ruimte voor waterberging en het vasthouden van water nadrukkelijk wordt opgepakt.

Beoordeling
Per wijk zijn de doelstellingen van de gemeente Vught in de visie verder uitgewerkt. In deze toelichting beperken we de toetsing tot de doelstelling voor het centrum. Voor het centrum zet de gemeente Vught in op het compact en compleet maken. Daarvoor kiest de gemeente voor een echt concentratiegebied rondom de Raadhuisstraat, Kerkstraat, Heuvel, Marktveld en Marktveldpassage. Het plangebied is net buiten dit raamwerk gelegen.
De visie formuleert de volgende aandachtpunten bij toekomstige ontwikkeling in en in de omgeving van het centrum:

1. Het centrum van Vught verdient prioriteit (als beeld van Vught).
2. Toegankelijkheid van groen kan verbeterd worden.
3. In het centrum passen verschillende doelgroepen.
4. De kwaliteit van de woningen is niet overal even goed.
5. Er is sprake van overlast en er zijn sociale problemen. Meer differentiatie kan dit wellicht verbeteren.

De koers voor de functie wonen draait om niet alleen om het vormen van een visitekaartje voor Vught, maar tegelijk ook om het realiseren van een aantrekkelijk woongebied voor meerdere doelgroepen zijn.



Uitsnede structuurvisiekaart (ligging plangebied gemarkeerd in rood)

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangewezen als centrum gebied. Doel is het centrum te ontwikkelen tot een multifunctioneel centrum inclusief cultuurcluster met een concentratie van dagelijkse en niet dagelijkse winkelvoorzieningen. Naast winkels en horeca biedt het centrum ruimte voor andere publieksaantrekkende functies, maar ook voor wonen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen in de vorm van kleinschalige herstructureringen kunnen bijdragen aan de differentiatie en de kwaliteit van het wonen.

In de visie is aangegeven dat het aandeel ouderen in het centrum iets hoger is en het aandeel jonge jeugd iets kleiner, dan de rest van de gemeente Vught. De nabijheid van voorzieningen en de treinverbindingen bevorderen het zelfstandige woningen door ouderen met een zorgbehoefte.

De gemeente heeft op basis van haar ambitie om te komen tot een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk en variatie tussen de wijken en de uitkomsten van de visie, een aantal locaties als (potentieel toekomstige) ontwikkellocaties aangemerkt. Het plan 'Rozenoord' is als één van deze (potentieel toekomstige) ontwikkellocaties in de lijst opgenomen.

<u>Conclusie</u>
De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en duurzame inbreiding van het centrum Vught. Een deel van de bestaande bebouwing met een verwaarloosde uitstraling en niet meer gebruiksvriendelijke functie, wordt ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt. Het meest representatieve gedeelte en bouwkundig minst verouderde gedeelte van de bebouwing wordt omgevormd tot 5 grondgebonden woningen. Aangezien de locatie voorkomt op de lijst van (potentieel toekomstige) ontwikkellocaties, is gelegen binnen de bebouwde kom, (huur)woningen aanbiedt voor ouderen en een kwalitatieve uitstraling krijgt als bijdrage aan de identiteit van Vught, levert de ontwikkeling een significante bijdrage aan het behalen van de geformuleerde doelstellingen die zijn opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Vught 2016

Toetsingskader
Met de Woonvisie Vught 2016 zet de gemeente Vught de koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar. Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Vught zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. Dat betekent heel concreet dat de gemeente de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat in de gemeente wil behouden en verder wil uitbouwen.

Het resultaat is een Woonvisie die ruimte biedt aan de creativiteit van de inwoners van de gemeente in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de welbekende middeninkomens. Aangezien ook de financiering van een koopwoning strenger wordt en de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. De voorraad vrijesectorhuurwoningen (met een maandhuur vanaf € 710,68) is in Vught zeer beperkt en kan niet voldoende inspelen op de potentiële vraag.

De gemeente Vught wil partijen faciliteren, die willen voorzien in de behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Hierdoor ontstaan er in Vught meer kansen voor startende huishoudens, en bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

Naast de doorzettende vergrijzing in Vught heeft de gemeente de komende jaren te maken met extramuralisering (scheiden van wonen & zorg). Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Woningen moeten zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt.

Bovendien verwacht de gemeente dat er de komende jaren onvoldoende passend aanbod is voor senioren. De gemeente maakt zich sterk om er ook voor te zorgen dat in de toekomst voldoende woningen voor ouderen – in de juiste typen en de juiste prijsklassen – beschikbaar zijn.

Beoordeling en conclusie
Een onderdeel van deze Woonvisie is de geactualiseerde woningbouwplanning 2016-2019 met een doorkijk tot 2025. De gemeente koppelt de actualisering aan de geformuleerde ambities en maatregelen in de visie en komen op die manier tot een bijgesteld, actueel woningbouwprogramma. De gemeente heeft ervoor gekozen om kwaliteiten centraal te stellen. Nieuwe plannen moeten een aantoonbare kwaliteitsbijdrage leveren aan het woonklimaat en segmentering in Vught. De bouwopgave, volgens de provinciale prognose, betreft bruto (nieuwbouw inclusief de geraamde sloop) ongeveer 980 toe te voegen woningen in de periode 2016 tot en met 2024. Hiermee kan Vught voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunning in de gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Zeker tot 2025 gaat het om een netto toevoeging van ongeveer 100 woningen per jaar.

Op basis van deze cijfers heeft de gemeente geconcludeerd dat de beschikbare ruimte voor het toevoegen van nieuwe plannen (bovenop de al geplande projecten vanuit de programmering 2015) beperkt is. Vanwege de toegenomen druk op de sociale huurwoningvoorraad als gevolg van de hogere instroom van onder andere vluchtelingen en de beperkte doorstroming, zet de gemeente beleidsmatig in op een ophoging van de bouwopgave met de toevoeging van een aantal nieuwe locaties. In totaal komt de gemeente daarmee op een woningbouwprogramma van ongeveer 1.155 woningen voor de komende 10 jaar.
Ter plaatse van het plangebied worden maximaal 40 (huur)appartementen/ woningen opgericht, waarvan een groot deel (appartementen) voorzien in de levensloopbestendige woonbehoefte. De locatie Rozenoord wordt als onderdeel van het programma 2019-2021 genoemd. De capaciteit van de ontwikkeling betreft 34 middeldure appartementen met name voor senioren. Van de maximaal 40 woningen worden minimaal 35 woningen (34 appartementen en 1 grondgebonden woning) binnen het segment 'middeldure huur' gerealiseerd. Hiervoor geldt een verplichte minimale exploitatietermijn van 10 jaar. De 5 grondgebonden woningen betreffen koopwoningen binnen het dure segment.

De ontwikkeling voorziet in een duurzame invulling van de (nieuwbouw)opgave, en draagt op een positieve manier bij aan het behalen van de woondoelstellingen.

3.3.3 Woningbouwprogramma Vught 2019-2028

Toetsingskader
De nieuwe coalitie wil meer doorstroming in de Vughtse woningmarkt realiseren. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen gaat het college daarom in beginsel uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur en duur). Het woningbouwprogramma is op basis van onderstaande onderdelen uitgewerkt:

Capaciteit
- Het aantal geplande woningen.

Status van het plan
- Hard plan: er is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan.
- Principeakkoord (PA): er is sprake van een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders.
- Zacht plan: er is sprake van een aanvraag, toetsing vind nog plaats.

Typering van het plan
- Actief: de gemeente heeft de gronden in eigendom.
- Facilitair: de locatie is van een derde, of wordt door de gemeente in eigendom overgedragen aan een derde en de gemeente faciliteert een ontwikkelaar of bouwer om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij de 40-40-20 verdeling gaat de gemeente uit van de volgende uitgangspunten:
a. Het betreft nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen.
b. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige college. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten.
c. Er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren

Beoordeling en conclusie
Het plan Rozenoord is in het Woningbouwprogramma opgenomen met 35 huurwoningen. Binnen het plan wordt echter ook invulling gegeven aan de herontwikkeling van Sint-Elisabethstraat 1a en 1b. Zoals uit paragraaf 3.1.3 blijft voldoet de totale ontwikkeling (40 woningen) aan de Ladder van duurzame verstedelijking. De herontwikkeling van de 5 koopwoningen in het dure segment was ten tijde van het opstellen van het woningbouwprogramma nog niet in beeld, maar de ontwikkeling sluit wel aan bij de ambitie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het aanbod te vergroten. Door de ontwikkeling wordt de doorstroming van de huidige Vughtse woningmarkt vergroot. Hierdoor komen meer betaalbare (huur)woningen vrij, waarmee de toegang voor starters tot de woningmarkt wordt vergroot.

Met de ontwikkeling van 40 woningen wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het woningbouwbeleid van de gemeente Vught.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening 2016

Toetsingskader
De nieuwe welstandsnota biedt ruimte voor de karakteristieken van de gemeente én de vrijheid van de burgers. De nota beschrijft het karakter van een aantal belangrijke (beschermde) gebieden, brengt deze in beeld en stelt duidelijke beoordelingscriteria. Tevens zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers is geschapen.

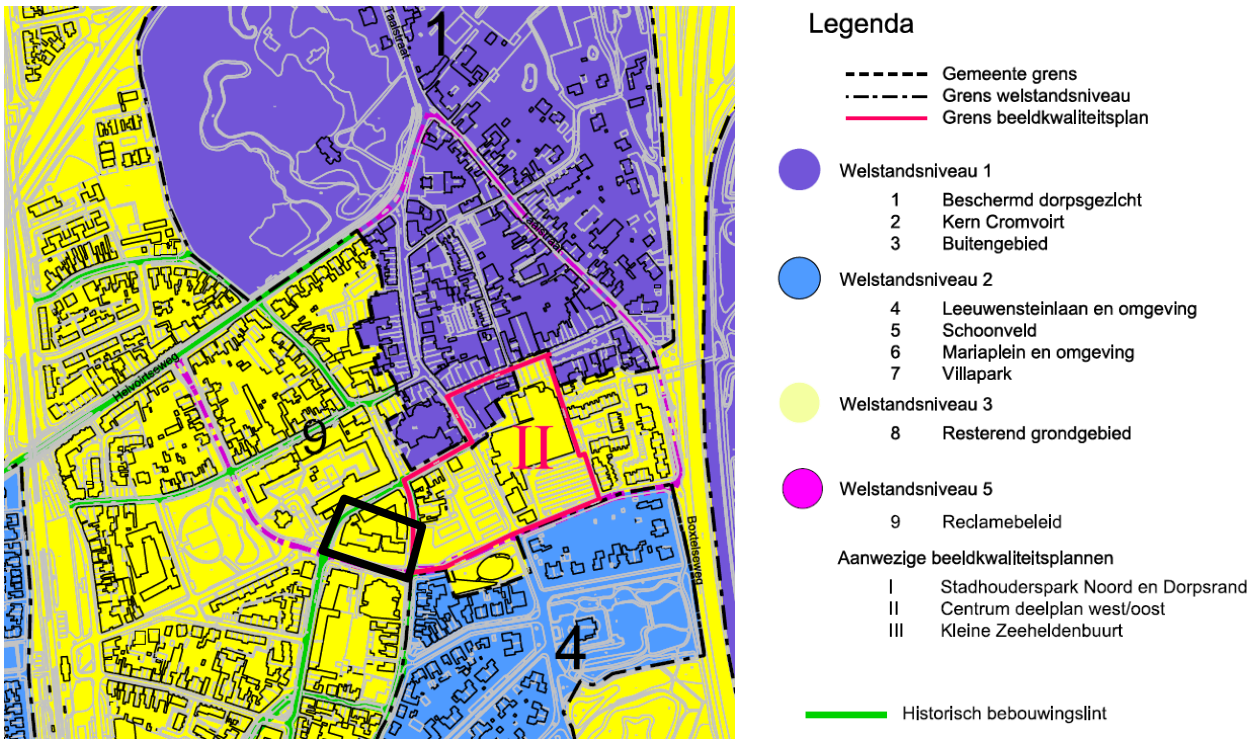
Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. De welstandsnota bestaat uit een samenhangend stelsel van criteria en is onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

1. Algemene criteria
2. Gebiedscriteria
3. Sneltoetscriteria
4. Welstandsvrije criteria

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte is per gebied een welstandsniveau vastgesteld.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied is op de kaart 'Welstandsnota 2e herziening 2015' qua welstandsniveau aangeduid als 'resterend grondgebied' met aanvullend 'reclamebeleid', zie afbeelding. In een gebied met aanvullende reclamebeleid (niveau 4) is het voeren van handelsreclame vergunning plichtig.
Voor de 'resterende grondgebieden niveau 3)' geldt geen welstandstoets, met uitzondering van nieuwbouw aan historische bebouwingslinten en monumenten. In geval van nieuwbouw is de excessen-regeling van toepassing. De St-Elisabethstraat en de Vlierstraat zijn beide op de kaart aangeduid als historische bebouwinglinten. Toetsing van de nieuwbouw aan de specifiek opgestelde beoordelingscriteria is van toepassing. Het gaat hierbij om de volgende hoofdaspecten:

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- Bij vervangende nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- Vervangende nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble.
- De ontwerpkeuze van de stijl moet zuiver zijn.



Uitsnede kaart welstandsnota (plangebied, zie rechthoekig vlak)

Op 7 januari 2020 is het bouwplan beoordeeld door de Welstandscommissie. Uit de beoordeling blijkt dat de commissie waardering heeft voor de opzet van het plan, waarbij met name het behoud van het voormalige karakteristieke hoofdgebouw Rozenoord als sterk element in dit plan wordt ervaren. De commissie heeft in hoofdlijnen ingestemd met de stedenbouwkundige opzet en de vormgeving van de bouwmassa. De uitwerking van de plannen met materialisatie en nadere detaillering dient, dient nog ter beoordeling aan de Welstandscommissie te worden voorgelegd.

3.3.5 Nota Groen – Groen Verbindt en Groenstructuurkaart

<u>Toetsingskader</u>
Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De 'Nota Groen, Groen Verbindt', biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De structuur- en beeldbepalende groenstructuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. De Nota Groen maakt daarbij onderscheid in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken. Op de groenstructuurkaart (zie afbeelding) zijn de groenelementen met de status structuurbepalend en beeldbepalend weergegeven. Door deze op te nemen in de groenstructuur worden ze beschermd tegen ongewenste aanpassing bij ontwikkelingen en wordt het onderhoud afgestemd op deze specifieke kwaliteiten.

De gemeente investeert daarnaast in het behoud en ontwikkeling van het bomenbestand. Bomen zijn beeldbepalend in Vught. Behoud van de bestaande bomen staat voorop. Hiervoor zijn diverse kaders opgenomen. Indien nieuwe bomen worden toegepast, worden optimale randvoorwaarden voor bomen gerealiseerd. In de nota zijn verder enkele beleidsaspecten benoemd met betrekking tot het groen in de bebouwde kom.

Beoordeling en conclusie
Uit de uitsnede van de Groenstructurenkaart blijkt dat langs de bomen langs de randen van het plangebied zijn aangeduid als structuurbepalend of beeldbepalend groen. Binnen het plangebied zelf zijn op basis van de kaart geen bijzondere groenobjecten en/of structuren aanwezig.



Uitsnede Groenstructuurkaart

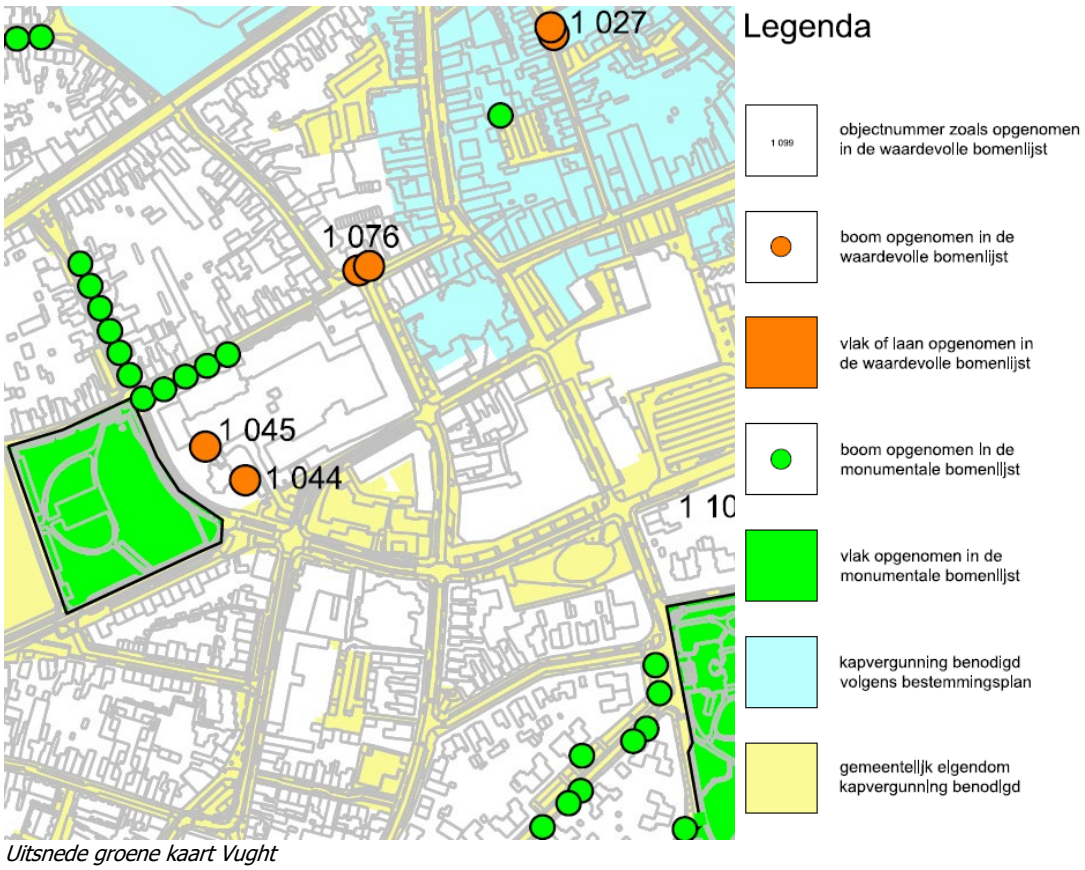
De ontwikkeling is op voldoende afstand van de bestaande bomen in de openbare ruimte gelegen. Hiermee wordt de vitaliteit van de boom gegarandeerd en de aanwezige bomenstructuur wordt niet benadeeld.

De ontwikkeling is niet in strijd met de Nota Groen en sluit aan bij de wens om de nader aangeduide groenobjecten te behouden. Bij de verdere uitwerking van het (groen)gebied rondom de toekomstige bebouwing wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten van de Nota.

3.3.6 Notitie waardevolle bomenlijst en Waardevolle- en monumentale bomenlijst

Toetsingskader
Alle waardevolle bomen in de gemeente Vught zijn opgenomen op de waardevolle bomenlijst en krijgen daarmee de noodzakelijke bescherming. De Lijst Waardevolle Bomen heeft tot doel te komen tot een duurzaam beleid voor waardevolle bomen en deregulering. Op de lijst zijn alle kapvergunning plichtige bomen opgenomen. Voor alle bomen, die niet zijn opgenomen op de lijst, geldt dat geen kapvergunning noodzakelijk is. De Lijst Waardevolle Bomen is gekoppeld aan de APV.

Beoordeling en conclusie
Op de Lijst Waardevolle Bomen worden drie categorieën particuliere bomen onderscheiden: vlakken, lijnen en punten. Op de waardevolle bomenlijst zijn alleen particuliere bomen opgenomen. Gemeentelijke bomen blijven volgens de APV kapvergunningsplichtig. Dit geldt alleen voor bomen met een stamdiameter > 30 cm op 1.30m boven maaiveld in boomvlakken of boomstructuren.



Uitsnede groene kaart Vught

Binnen het plangebied zijn ter plaatse van het achtererfgebied circa vier bomen en ter plaatse van het voorerf circa 6 bomen aanwezig. In totaal gaat het om circa 10 bomen. Dit zijn geen waardevolle bomen. Voor het kappen van de bomen is geen kapvergunning noodzakelijk.

3.3.7 Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022

Toetsingskader

De nota 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. De actualisatie van de parkeerkengetallen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) in 2012 was één van de redenen om de parkeernormen te actualiseren. Dat geldt eveneens voor de wijze waarop de parkeerplaatsverplichting voor het centrumgebied wordt uitgevoerd.

Naast de verplichting van het parkeren op eigen terrein, is voor het centrumgebied de optie geïntroduceerd om bij te dragen aan het realiseren van openbare en uitwisselbare parkeerplaatsen (efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit openbare ruimte en financiële efficiency).

Voor verbouwplannen geldt het principe 'oud voor nieuw'. Indien verbouwen gepaard gaat met functiewijziging van een bestaand pand dan wordt het benodigde extra parkeerplaatsen uitsluitend bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. Voor nieuwbouwplannen (dus ook sloop/nieuwbouw) wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend over het gehele nieuwbouwplan. In de nota zijn parkeernormen opgenomen

Beoordeling en conclusie

Op basis van de nota wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt naar de volgende gebieden:

1. De kern Vught als matig stedelijk gebied die onderverdeeld is in het centrumgebied en de rest van de bebouwde kom.
2. De kern Cromvoirt en de buitengebieden als niet-stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de kern Vught. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bestaande parkeervoorzieningen aanwezig, welke gebruikt kunnen worden voor het opvangen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Parkeervraag auto's per functie in de nieuwe situatie

Wonen	**Aantal**	**Eenheid**	**Norm**	**Totaal**	**Aandeel bezoek**
Huur, etage midden	34	Woning	0,8	27,2	0,3
Huur sociale huurwoning		Woning	1,0		0,3
Huurhuis, vrije sector	1	Woning	1,2	1,2	0,3
Koop, tussen- en hoek	5	Woning	1,2	6	0,3

De bovenstaande cijfers geven de minimale behoefte per functie weer. In totaal betreft de parkeervraag voor de ontwikkeling minimaal 35 parkeerplaatsen. Voor de 35 huurwoningen is minimaal 1 parkeerplaats in de bijbehorende parkeergarage beschikbaar. De overige parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de 5 grondgebonden woningen van St. Elisabethstraat 1a en 1b.

Voor het aantal parkeerplaatsen binnen het ontwerp is uitgegaan van het realiseren van minimaal 45 parkeerplaatsen en hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Verder wordt in de parkeerkelder een algemene fietsenstalling voor de bewoners gerealiseerd en hebben de bergingen voldoende ruimte om ook hierin een fiets te stallen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 Wet Natuurbescherming

Toetsingskader
Door Econsultancy is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- & fauna Secretaris van Rooijstraat te Vught' van Econsultancy. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beoordeling en conclusie
De initiatiefnemer is voornemens de panden deels te slopen en nieuwbouw te realiseren. De quickscan flora en fauna heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitats op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		**Geschikt habitat**	**Ingreep verstorend**	**Nader onder-zoek**	**Ontheffings-aanvraag**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Broedvogels	Algemeen	Ja	ja	Nee	Nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of bij verwijderen in broedseizoen broedvogel-check laten uitvoeren
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar huismus en gierzwaluw
Vleermuizen	Verblijf-plaatsen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger

	Foerageer-gebied	Ja	Nee	Nee	Nee	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als o.a. egel, mol en verschillende muizensoorten
Amfibieën		Minimaal	Mogelijk	Nee	Nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten zoals o.a. bruine kikker en gewone pad
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Libellen en dagvlinders		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Overige ongewervelden		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Nee	-

Tijdens het veldbezoek zijn er geen individuen van beschermde soorten waargenomen in of op de gebouwen. Echter zijn er wel potentiele verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig en kan gebruik van deze verblijfplaatsen door die soorten op basis van deze quickscan niet worden uitgesloten.

Derhalve is op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna aan te bevelen vóór uitvoering van de plannen middels aanvullend veldbezoek meer duidelijkheid te verkrijgen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onder-zoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

4.1.2 Ecologisch onderzoek Rozenoord te Vught

Toetsingskader
Uit de Quickscan Flora en Fauna blijkt dat nader onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van volgens de Wet natuurbescherming beschermde gebouwbewonende soorten. Specifiek dient er onderzoek te worden gedaan naar vaste rust-/verblijfplaatsen van gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in de panden.

Het ecologisch verdiepend onderzoek naar jaarrond beschermde broedvogels en vleermuizen is uitgevoerd door Natuurbureau Wonders in opdracht van de gemeente Vught. Het rapport omvat de resultaten van het verdiepend ecologisch onderzoek, mogelijke implicaties van de resultaten en een advies voor een eventueel verder traject. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de verkregen resultaten van het veldwerkonderzoek aan het wettelijke kader getoetst op mogelijke overtredingen van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling gierzwaluwen
In het plangebied zijn vier gierzwaluwnestplaatsen vastgesteld. Met de geplande sloop van de panden gaan deze nesten verloren. In het geval van het verwijderen van de nesten (door sloop van het pand) en/of het verwonden of doden van de gierzwaluwen is er sprake van een overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Echter, wanneer men mitigeert volgens maatregelen die zijn opgenomen in het kennisdocument gierzwaluw (2017), dan zijn de werkzaamheden niet ontheffingsplichtig. De werkzaamheden zijn dan echter wel onderhevig aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden dienen gedocumenteerd te worden in een mitigatieplan, en verder dienen de te nemen mitigerende maatregelen onderbouwd en ecologisch functioneel te zijn. Daarnaast dient te allen tijde de zorgplicht voor gierzwaluwen te worden gehandhaafd.

Beoordeling huismussen
Er zijn géén huismussen aangetroffen binnen of direct om het plangebied. Deze soort is een uitgesproken en honkvaste standvogel die zich zelden meer dan een paar honderd meter van zijn broedplek verwijderd, zelfs in de winter (BIJ12, 2017b). Het is daarom met zekerheid te zeggen dat er geen huismusverblijven binnen het plangebied bevinden, noch maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van de huismus.

Beoordeling vleermuizen
Voor vleermuizen zijn een drietal aspecten van het habitat wettelijk beschermd: de vaste rust- en/of verblijfplaatsen, het foerageergebied en de vliegroutes. Per onderdeel wordt een conclusie gedaan.

Verblijfplaatsen
Er zijn binnen het plangebied geen vleermuisverblijven aangetroffen. Wel zijn er in de Vliertstate twee zomerverblijven vastgesteld van gewone dwergvleermuizen. Maar omdat dit appartementencomplex zich buiten de invloedsfeer van de voorgenomen ruimtelijke ingreep bevindt, hoeft hiervoor geen ontheffing te worden aangevraagd.

Foerageergebied
Rondom het plangebied wordt op één plek gefoerageerd door gewone dwergvleermuizen, echter gebeurt dit niet op intensieve wijze. Het foerageergebied is gelegen rond de bomen van de kruising Secretaris van Rooijstraat, Sint Elisabethstraat met de Kappellaan. Deze bomen blijven allen staan, zoals ook de bomen waar wordt gefoerageerd op de binnenplaats aan de kant van de Vliertstate. Omdat de foerageergebieden niet worden aangetast door de voorgenomen plannen en/of werkzaamheden, hoeft hiervoor geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vliegroute
Vleermuizen gebruiken veelal lijnvormige vegetatiestructuren om zich door een gebied te verplaatsen. Binnen het plangebied bevinden zich géén bomen die deel uitmaken van zo'n lijnvormige structuur. Omdat geen vliegroute wordt aangetast door de voorgenomen plannen en/of werkzaamheden, hoeft hiervoor geen ontheffing te worden aangevraagd.

Beoordeling overige broedvogels en zorgplicht
Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Te allen tijde dient de zorgplicht te worden gehandhaafd voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving, overeenkomstig met het artikel 1.11 uit de Wet natuurbescherming.

Conclusie
Volgens de bovenstaande argumentatie zou men, wanneer men bepaalde maatregelen uitvoert die te lezen zijn in het betreffende onderzoek, geen ontheffing Wnb nodig hebben. De werkzaamheden zijn dan wel aan de, in het onderzoek benoemde, strenge voorwaarden onderhevig.

Bij verwijdering of aantasting van de verblijfplaatsen van gierzwaluwen moet gezorgd worden voor meerdere nieuwe alternatieve verblijfplaatsen. De alternatieve verblijfplaatsen dienen voor minimaal eenzelfde aantal gierzwaluwen dezelfde functie te kunnen vervullen als de oorspronkelijke plaats die verdwijnt. In een mitigatieplan wordt specifiek en gedetailleerd beschreven hoeveel, waar en wanneer de mitigerende maatregelen geplaatst dienen te worden.

4.1.3 Notitie mitigerende maatregelen Rozenoord/ Vlierthonk e.o.

Toetsingskader
Binnen het plangebied zijn vier gierzwaluwnesten aangetroffen. Wil men de sloop mogen uitvoeren, dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen voor de weg te nemen verblijfplaatsen. De compensatiefactor is gebaseerd op de Soortenstandaard Gierzwaluwen (2014), en dicteert dat er voor elk weggenomen nest 5 nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd moet worden. Tevens dient onderbouwd te worden dat deze nieuwe verblijfplaatsen voldoende ecologische functionaliteit hebben. In totaal zijn er 21 nieuwe gierzwaluwverblijfplaatsen gecreëerd. In totaal zijn er ook 5 huismussenkasten (type NK MU 06) opgehangen en 3 vleermuiskasten (type PRO Ans-1 Bat Box) in het kader van het landelijk initiatief 'natuurinclusief bouwen' ter ondersteuning van beide soorten(-groepen).
De onderbouwing is opgenomen in de notitie 'Mitigerende maatregelen Rozenoord/Vlierthonk e.o.', welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen.

Beoordeling en conclusie
Voor de 4 weg te nemen gierzwaluwverblijfplaatsen zijn in totaal 21 voorzieningen getroffen op het pand aan de Sint Elisabethstraat 1A. Alle voorzieningen zijn getroffen binnen 50 meter van de oorspronkelijke nesten.

Met deze mitigerende maatregelen is volgens de notitie voldoende invulling gegeven aan de mitigerende plichten die gesteld zijn door het ODBN en het kennisdocument gierzwaluwen (2017). Het is volgens de notitie niet nodig om een ontheffing Wnb aan te vragen wanneer men zich houdt aan dit mitigatieplan. De uiteindelijk verantwoordelijkheid door het opvolgen van dit traject ligt bij de uitvoerende projectontwikkelaar. Dura Vermeer zal contact hierover opnemen met de ODBN om te bepalen of de in dit document beschreven mitigerende maatregelen voldoende zijn om geen ontheffing te hoeven aanvragen.

4.2 Water

Toetsingskader
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Vught. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor ruimtelijke plannen worden door het waterschap getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:
1. hergebruik;
2. vasthouden/ infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

Watertoetsproces
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

<u>Beoordeling</u>

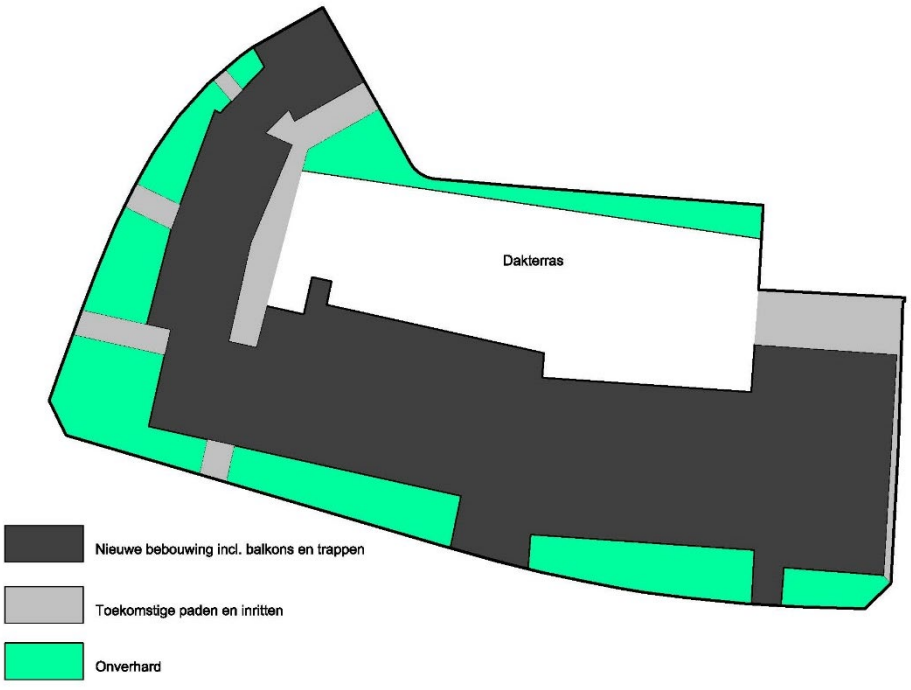
Waterbezwaar
De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Vught. Het ontwikkelgebied beslaat een totale oppervlakte van circa 3.060m² en is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan voorziet in de herontwikkeling van een locatie ten behoeve van een maximaal 40 appartementen/ woningen. De verdeling verhard en onverhard oppervlak, afgerond op 5-tallen, is als volgt:

Onderdeel:	Bestaande situatie:	Toekomstige situatie:
Bebouwing incl. trappen en balkons (verhard)	1.305 m²	1.525 m²
Paden en inritten (verhard)	730 m²	225 m²
Gazon en tuin (onverhard)	1.025 m²	610 m²
Daktuin / dakterras (verhard)	-	700 m²
TOTAAL	3.060 m²	3.060 m²

Het terrein wordt heringericht, en leidt per saldo tot een toename van circa 415 m² het verharde oppervlak. De nieuwe situatie voorziet in een verhard oppervlak van 2.450 m², waarvan 700 m² in de vorm van een dakterras.



Globale verdeling oppervlaktes bestaande situatie



Globale verdeling oppervlaktes toekomstige situatie

Op basis van de Algemene Regel is er bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap de Dommel. Op basis van gemeentelijk beleid dient het regenwater van daken en verhardingen op het eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd:

- Als het een perceel in het buitengebied betreft; of
- Als op het perceel terreinverharding wordt aangebracht of aangepast en het mogelijk is het regenwater van de verharding en dakoppervlak, te infiltreren:
    - via de verharding of;
    - via aan te brengen of aan te passen groenzones rond de verharding; of;
- Als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is, én:
    - het perceel direct aan oppervlaktewater grenst;
    - óf het perceel goede infiltratiemogelijkheden heeft én het perceel groter is dan 400 m².

Conform het gemeentelijk beleid moet waar mogelijk en doelmatig minimaal 15 mm waterberging worden gerealiseerd ten behoeve van de waterberging van het totale verharde oppervlak.

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Advies behandeling regenwater (RWA)
Vanuit het waterschap De Dommel worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Het regenwater afkomstig van het plangebied moet zoveel mogelijk worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien er een RWA-stelsel aanwezig is) worden afgevoerd.
Het regenwater dat op de daken valt wordt opgevangen door de daktuin. De overige kleinschalige verharding bestaat voornamelijk uit paden, welke rechtstreeks op de aangrenzende tuinen afwateren.

Het bebouwd oppervlakte van de nieuwe bebouwing inclusief trappen, balkons en daktuin is ca. 1.800m^2. Als daar een regenbui opvalt van 15 mm (0,015 m) valt er 27 m^3, dat niet direct kan infiltreren. In het geval van een regenbui van 30 mm betreft dit volume 54 m^3.

De daktuin heeft een oppervlakte van ongeveer 650m^2 en kan per m^2 150 mm bergen. De daktuin biedt daarmee een bergingscapaciteit van 650 m^2 maal 0,15 m = 97,5 m^3. Met deze voorziening is een bui van zowel 15 mm als 30 mm gemakkelijk te bergen.

In principe wordt geen regenwater geloosd op het gescheiden rioolstelsel. Op het moment van een extreme regenbui kan het mogelijk zijn dat de daktuin onvoldoende capaciteit heeft en hiertoe zal een overstort worden gerealiseerd naar het gescheiden rioolstelsel.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte pvc en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)
In de toekomstige situatie is er sprake van maximaal 40 wooneenheden. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 personen (Leidraad Riolering), en een vuilwaterproductie van 120 l/persoon/dag (Leidraad Riolering), bedraagt de geproduceerde hoeveelheid afvalwater per dag circa 7,2 m³.

Het vuilwater van het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel aangesloten te worden op het omliggende stelsel van de gemeente Vught. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Vught te worden uitgevoerd.

Conclusie
In de waterparagraaf zijn de effecten van de planontwikkeling op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van de benodigde waterberging middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentale status

4.3.1 Archeologie

Toetsingskader
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Uit het gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een hoge verwachtingswaarde.

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Sinds juli 2016 (Erfgoedwet) is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die mogelijk in 2021 in werking zal treden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Vught inzake het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ´Centrum Vught e.o. (2013)´. De vertaalslag heeft plaatsgevonden aan de hand van de gemeentelijke verwachtingskaart. Op deze kaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Aan het gebied met een hoge archeologische verwachting zijn in het bestemmingsplan aanvullend vrijstellingscriteria geformuleerd.

Er geldt dat initiatieven die kleiner zijn dan 500 m² en waarbij bodemingrepen niet dieper reiken dan 30 cm –Mv worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek (Waarde – Archeologie 4). Omdat de omvang van het plangebied de vrijstellingsgrenzen van het gebied met een hoge verwachting overschrijdt, geldt op basis van het bestemmingsplan een archeologische onderzoeksplicht.

Beoordeling en conclusie
Voor het volledige plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug naar een lager gelegen vlakte ligt. Tevens is in het zuiden veen gevonden, hetgeen in dit deel van het plangebied wijst op een lage landschappelijke ligging.

De ligging van het plangebied op een flank (van een rug in het noordwesten naar een lager gelegen deel in het zuidoosten) geeft het een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen. Tevens is de top van het dekzand intact: hoewel geen duidelijke sporen van bodemvorming zijn aangetroffen, is de humeuze ophooglaag op het dekzand homogeen en ongemoeid. Mogelijk vormt de humeuze ophooglaag een oud bouwlanddek, dat als gevolg van landbouwwerkzaamheden door bemesting en bewerking ontstaan is. De oorspronkelijke top van het dekzand is toen verploegd, maar deze werkzaamheden zijn niet zodanig geweest dat archeologisch gezien het dekzand verstoord is. Grondsporen kunnen namelijk nog aanwezig zijn: er is dus sprake van een hoge mate van intactheid van de ondergrond van het plangebied.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek geldt voor een deel van het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen en resten uit de Tweede Wereldoorlog. Er bestaat het voornemen om delen van de bebouwing in het plangebied deels te slopen. De bebouwing aan de St. Elisabethstraat 1a en 1b blijft volledig behouden. De rest van de bebouwing wordt volledig gesloopt. Voor de nieuwbouw wordt ontgraven tot een diepte van circa 220 cm -Mv.

De gemeente Vught is - als bevoegde overheid - gevraagd het onderzoek te beoordelen en een selectieadvies op te stellen. Het rapport is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente ’s-Hertogenbosch. Het advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Selectieadvies:
De gemeente kan instemmen met het door Transect opgestelde advies. Indien de geplande bodemingrepen tot in de archeologisch relevante niveaus reiken, zal in het plangebied een vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen vaststellen of behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en om vast te stellen of deze worden bedreigd door de voorgenomen ingrepen. De archeologische onderzoeksplicht zal door middel van een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
In overeenstemming met het selectieadvies is het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

4.3.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Beoordeling en conclusie
Binnen het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische landschappen en/of gebieden aangewezig, welke met de ontwikkeling zouden kunnen worden beschadigd.

4.3.3 Monumentale status

Toetsingskader, beoordeling en conclusie
Binnen het plangebied zijn de panden St- Elisabethstraat 1a, 1b en Vlierstraat 4 op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant aangeduid als ‘overige bouwkunst’. De panden zijn allen gebouwd anno 1937 in het kader van Onderwijs en Wetenschap.

De provincie heeft geen specifiek beleid voor de overige bouwkunst. De panden zijn vaak overgenomen vanuit oude waardenkaarten, maar de actualiteit is niet nader getoetst.

Uit een toetsing van de lijsten van Rijks- en Gemeentelijke monumenten blijkt dat de panden niet op deze lijsten zijn opgenomen. Vanuit het monumentale beleid gelden derhalve geen belemmeringen om de panden te slopen.

4.4 (Plan)-Mer

Toetsingskader
Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling
De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de toevoeging van maximaal 40 appartementen/ woningen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (midden in het stedelijk gebied van Vught) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie
Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag neemt op basis van deze informatie een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

4.5 Geluid

Toetsingskader
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen, en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg, in de nabijheid van een spoorwerg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast is een akoestisch onderzoek noodzakelijk bij de reconstructie van wegen indien binnen de zone van de weg geluidgevoelige bestemmingen gelegen zijn. De geluidbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek verricht voor de planlocatie. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het weg- en railverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de A2/A65 en de spoorlijnen 's-Hertogenbosch – Tilburg en 's-Hertogenbosch - Eindhoven. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen bij het onderzoek betrokken

Wegverkeer:
Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de A2/A65 ter plaatse van de oostgevel van het appartementencomplex met maximaal 3 dB wordt overschreden. Ter plaatse van de overige gevels van het appartementencomplex en de beide bestaande panden wordt wel voldaan aan de grenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt bij geen van de woningen overschreden.

Railverkeer:
Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB als gevolg van de spoorwegen niet wordt overschreden.

Hogere waarde Wgh:
Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het bezwaar op stedenbouwkundige gronden te groot is om aanvullende geluidbeperkende maatregelen te treffen om de geluidbelasting als gevolg van de A2/A65 te reduceren voor een beperkt aantal woningen. Derhalve wordt de situatie aangemerkt als aanvaardbaar.

Bouwbesluit 2012:
Onderbouwd is dat, ondanks het feit dat sprake is van het vaststellen van een hogere waarde, de karakteristieke geluidwering moet voldoen aan de minimale eis van 20 dB.

Kwaliteit akoestische omgeving:
Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als "slecht" tot "zeer goed". Geadviseerd wordt om gevelmaatregelen te treffen zodat in de woning en de appartementen een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Conclusie

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het algemene ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Vught een ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting worden aangevraagd voor de oostgevel van het appartementencomplex. De vast te stellen hogere waarde betreft 50 dB.

Het aspect wegverkeer en railverkeer levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodem

Toetsingskader
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6.1 Verkennend bodemonderzoek
Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn . Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
- De bovengrond is licht verontreinigd met koper, zink, kwik, lood en/of PCB. Nabij de voormalige ondergrondse brandstoftank zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten gemeten.
- De ondergrond van boring 103 (tegen achtergevel St-Elisabethstraat 1a) bleek sterk verontreinigd te zijn met PAK en licht verontreinigd met koper, zink, kwik en lood.
- In het grondwater wordt geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetroffen.
- Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "verdachte locatie" juist is. De grond op de locatie is over het algemeen maximaal licht verontreinigd.
- De resultaten van de analyses wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging ter plaatse van boring 103 dient een nader onderzoek conform de NTA 5755 uitgevoerd te worden.

4.6.2 Nader bodemonderzoek
Uit de resulaten van het eerdere (verkennend) bodemonderzoek is gebleken dat er mogelijk een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is binnen het plangebied. De direct omgeving rondom boring 103 (tegen achtergevel van St-Elisabethstraat 1a) is nader onderzocht. Het nder bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde nader bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
- De eerder aangetoonde verontreiniging betreft een zogenaamde 'spot' met een beperkte omvang van circa 10 m³.
- De spot is afdoende afgeperkt, zowel verticaal als horizontaal.
- Er is op basis van de onderzoeksresultaten geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.

- Wegens verhoogde gehalten PFAS gelden gebruiksbeperkingen voor grondverzet. Deze verhoogde waarden is mogelijk ook van invloed op (de kosten voor) acceptatie van de verontreinigde bodem.

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek wordt vastgesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen functionele wijziging van Maatschapppelijk naar Wonen. De aangetoonde verontreiniging zit beneden de 1e meter qua ontgravingsdiepte. Daarnaast overschrijdt de bodemverontreiniging niet het volumevriterium en geldt derhalve geen saneringsplicht.

Bij eventueel toekomstige grondverzetwerkzaamheden dient de verontreinigde grond apart te worden ontgraven en het wordt aanbevolen deze grond af te voeren naar een erkende verwerker. Voor het uitvoeren van grondverzet zijn de regels conform het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader
Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie
Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.
In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van maximaal 40 appartementen/ woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.7.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale rekentool 'AERIUS/Lucht' (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. De rekentool 'AERIUS/Lucht' is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de rekentool 'AERIUS/Lucht' zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling
Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De rekentool 'AERIUS/Lucht' is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020).

De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de rekentool 'AERIUS/Lucht' zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen en zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied ontvangen:

	2020	**2030**	**Jaargemiddelde maximale grenswaarde**
NO_2	<35 µg/m³	<35 µg/m³	40 µg/m³
PM_{10}	<35 µg/m³	<35 µg/m³	40 µg/m³
$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	<20 µg/m³	25 µg/m³

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Conclusie
Uit de monitoringstool blijkt dat, in de omgeving van het plangebied, de maximale concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

4.8 Hinder ten gevolge van bedrijvigheid

Toetsingskader
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Vught en op een korte afstand van diverse ontsluitingswegen van het centrum. Het centrum betreft een functiemenging van winkels, woningen, horeca, bedrijven en diverse maatschappelijke functies, zoals een theater en gemeentehuis. Op basis hiervan kan niet gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Voor de beoordeling aan de richtafstanden is dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het realiseren van een appartementengebouw betekent het toevoegen van een milieugevoelige functie, waarbij de richtafstanden van de directe omgeving gelegen milieubelastende functies in beeld dienen te worden gebracht. In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan diverse maatschappelijk en centrumfuncties mogelijk.

De hoofdgroepen van de verschillende functies zijn in onderstaande tabel opgenomen met de bijbehorende richtafstanden op basis van een rustige woonwijk:

Omschrijving	**Afstand Geur**	**Afstand Stof**	**Afstand Geluid**	**Afstand Gevaar**	**Categorie**
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1
Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	0	1
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	1
Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	1
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	10	0	10	10	1
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	1
Cafés, bars	0	0	10	10	1
Discotheken, muziekcafés	0	0	30	10	2
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	2
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	1
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	2
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1
Kerkgebouwen e.d. / Buurt en clubhuizen / dansscholen /	0	0	30	0	2
Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen en bioscopen	0	0	30	0	2

Uit de voorgaande tabel blijkt dat het om functies met een lichte milieubelasting, die gekenmerkt wordt door met name geluidsbelasting als gevolg van parkeren (geluid). Voor deze functies geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en 10 meter tot een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functies ligt op een afstand van meer dan 10 meter van het plangebied.

Aanvullend is in de omgeving van het plangebied nog een aantal bedrijfsbestemmingen binnen een afstand van 30 meter van het plangebied aanwezig. Bedrijven, gelegen op een afstand groter dan 30 meter, zijn hierin niet meegenomen, omdat bedrijven met een dergelijke hindercirkel niet mogelijk zijn in de omgeving van het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende functies:

Adres:	**Functie:**	**Bestemming:**	**Max. milieucategorie**	**Max. Afstand,**
St.-Elisabethstraat 6	Nutsvoorziening elektriciteit	Bedrijf – Nutsvoorziening	Categorie 2	30 (10 gemengd gebied)
Secr. Van Rooijstraat 7	Venvulas Techniek BV	Bedrijf	Categorie 1	30 (10 gemengd gebied)
Secr. Van Rooijstraat 11	Bedrijfswoning	Bedrijf – bedrijfswoning	n.v.t.	-

Bovenstaande functies zijn allen op een afstand van meer dan 10 meter vanaf het plangebied gelegen. Er is sprake van een goed verblijfsklimaat, dat overeenstemt met het woon- en leefklimaat voor woningen binnen een gemengd gebied.

<u>Conclusie</u>
De geplande ontwikkeling levert geen beperkingen op voor de omliggende aanwezige en mogelijke functies. Het plan wordt ook niet belemmerd door omliggende bedrijven.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

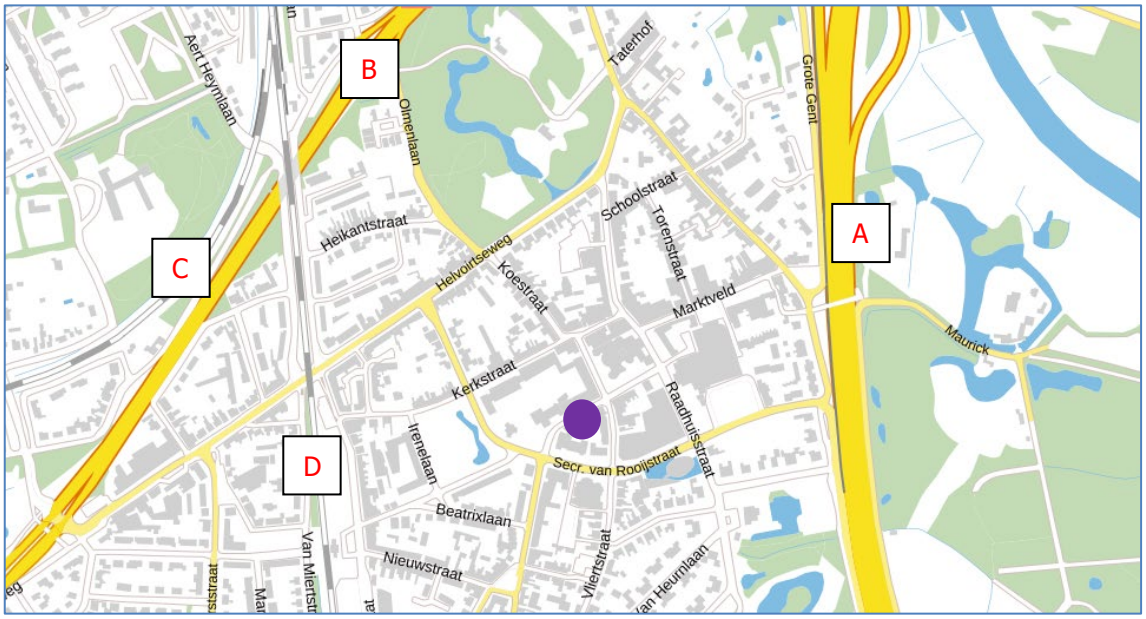
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Beoordeling
Het initiatief voorziet in de realisatie van nieuwe woningen, waardoor de ontwikkeling zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Doordat woningen in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als kwetsbare objecten worden beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het plan.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

A.	Rijksweg A2	afstand ca. 325 meter;
B.	Rijksweg A65	afstand ca. 510 meter;
C.	Spoorlijn 's-Hertogenbosch – Tilburg	afstand ca. 550 meter en
D.	Spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven	afstand ca. 335 meter

De volgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart waarop de globale ligging van het plangebied (paars) en van de risicobronnen zijn weergegeven.



Uitsnede risicokaart

In de Regeling Basisnet wordt voor alle rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorlijnen een risicoplafond - dat wil zeggen hoeveel risico er maximaal mag zijn - vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur.

Aangezien het plangebied niet ligt binnen een afstand van 200 meter van de hiervoor genoemde transportroutes, is het uitvoeren van een groepsrisicoberekening voor deze transportroutes niet aan de orde.

Rijksweg A2/ A65
In het Basisnet Weg zijn het aantal toegestane transporten gevaarlijke stoffen weergegeven. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervoersgegevens van gevaarlijke stoffen over de Rijkswegen A2 (wegvak B62) en A58 (wegvak B58).

Vervoerscijfers gevaarlijke stoffen Rijkswegen A2 en A65

Stofgroep	**Invloeds-gebied**	**Aantal transporten**	
		A2 (wegvak B62)	**A65 (wegvak B58)**
LF1 Brandbare vloeistoffen	45 meter	4.887	2121
LF2 Brandbare vloeistoffen	45 meter	3.654	2446
LT1 Toxische vloeistoffen	730 meter	33	0
LT2 Toxische vloeistoffen	880 meter	65	34
LT3 Toxische vloeistoffen	> 4000 meter	0	0
GF1 Brandbare gassen	40 meter	0	0
GF2 Brandbare gassen	280 meter	0	0
GF3 Brandbare gassen	355 meter	max. 4.000	max.1500
GT2 Toxische gassen	245 meter	0	0
GT3 Toxische gassen	560 meter	197	0
GT4 Toxische gassen	> 4000 meter	0	0
GT5 Toxische gassen	> 4000 meter	0	0

Uit de tabel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van zowel brandbare stoffen (stofgroep GF3) als toxische stoffen (stofgroepen LT1, LT2, GT3), die over de Rijksweg A2 worden vervoerd, en de vervoerde toxische stoffen (stofgroep LT2) over de Rijksweg A65. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient daarom ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Spoorlijn 's Hertogenbosch – Tilburg en 's-Hertogenbosch - Eindhoven
Het aantal aangegeven transporten van gevaarlijke stoffen op deze trajecten zijn overgenomen uit Basisnettabellen Spoor. In de tabel hieronder zijn de gegevens weergegeven van het transport van gevaarlijke stoffen over de te onderscheiden spoorlijnen.

Vervoerscijfers gevaarlijke stoffen spoorlijnen

Stofgroep	**Invloedsgebied**	**Jaarintensiteit 's-Hertogenbosch - Tilburg**	**Jaarintensiteit 's-Hertogenbosch - Eindhoven**
A Brandbare gassen	460 meter	700	0
B2 Toxische gassen	995 meter	200	0
B3 Toxische gassen	> 4000 meter	0	0
C3 Brandbare vloeistoffen	35 meter	1050	0
D3 Toxische vloeistoffen	375 meter	50	0
D4 Toxische vloeistoffen	> 4000 meter	50	0

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de locatie is gelegen in het invloedsgebied van de stofgroepen B2 en D4 (toxische stoffen) die over de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Tilburg worden vervoerd. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient daarom ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Mogelijke rampenscenario's
Over de Rijksweg A2 worden zowel brandbare als toxische stoffen vervoerd. Voor zowel de Rijksweg A65 en de spoorlijn is het toxisch scenario maatgevend. Hierna zijn de rampenscenario's voor zowel brandbare als voor toxische stoffen beschreven.

Brandbaar scenario:
Het maatgevende scenario voor brandbare stoffen is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen.

Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagen bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tankwagen.

Toxisch scenario:
Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tankwagen met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas waaruit verdamping plaatsvindt. Deze toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische dampen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Uit het plan blijk niet dat de woningen specifiek bedoeld zijn voor niet zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat de aanwezige personen zich, bij een eventuele dreigende situatie, over het algemeen op eigen kracht (of onder begeleiding van) goed in veiligheid kunnen brengen. De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld.

Ter hoogte van het plangebied is langs de Rijksweg A2 een stenen geluidwal/-scherm aanwezig. Daarnaast is tussen de Rijksweg A2 en het plangebied veel bestaande bebouwing aanwezig, waardoor de nieuwe woningen geen direct zicht hebben op de transportroute. Bij een eventueel incident bieden zowel het geluidscherm/-wal en de bestaande bebouwing afscherming voor de nieuwe woningen.

Daarnaast is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

BLEVE:
Dit scenario is vanwege de afstand alleen maatgevend voor de Rijksweg A2. Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

Wanneer een incident optreedt op de Rijksweg A2 is het beste advies om te schuilen totdat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Daarna verdient het aanbeveling om te vluchten in verband met secundaire branden. Vluchten is de beste optie om te overleven bij een incident met brandbare stoffen op de Rijksweg A2.

De Prins Bernardlaan – Kapellaan – Secretaris van Rooijstraat – Dokter Hillenlaan vormen door hun aaneengesloten ligging in min of meer west-oost oriëntatie een geschikte vluchtroute vanuit het plangebied aangezien deze route haaks op de risicobronnen ligt.

Toxisch scenario
Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de transportroute is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Geadviseerd wordt om de in de ventilatievoorzieningen ten behoeve van de toevoer van verse lucht afsluitbaar uit te voeren.

Is het niet mogelijk om binnen te schuilen, dan kan ervoor worden gekozen om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Zoals eerder aangegeven vormt de Prins Bernardlaan – Kapellaan – Secretaris van Rooijstraat – Dokter Hillenlaan vanwege hun aaneengesloten ligging in min of meer west-oost oriëntatie een geschikte vluchtroute vanuit het plangebied aangezien deze route haaks op de risicobronnen ligt.

Bestrijdbaarheid

BLEVE:
Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tankwagen/tankwagon. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:
- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.
Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

Toxisch scenario:
Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Advies veiligheidsregio
In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. De Veiligheidsregio ziet geen reden voor het maken van op- of aanmerkingen en onderschrijft de inhoud van de toelichting. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het advies is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

<u>Conclusie</u>
Bovenstaande leidt tot de conclusie dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor dit initiatief.

4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.
Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.11 Stikstof

<u>Toetsingskader</u>
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) worden soorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelstellingenzijn geformuleerd. Een project of plan mag niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Nieuwe ontwikkelingen die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben kunnen significante negatieve effecten hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de bouwfase en/of gebruiksfase.

Met het rekenmodel AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Indien uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie (kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar) dan zijn significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.

Beoordeling en conclusie
Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het rapport wordt uitgegaan van 35 appartementen. De ontwikkeling betreft echter 35 huurwoningen; 34 appartementen en 1 grondgebonden woning. Dit heeft geen gevolgen voor de uitkomsten van het onderzoek.

In het kader van de wet- en regelgeving is voor natuur nagegaan of er vanuit deze wet- en regelgeving mogelijke belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Als onderdeel hiervan dienen de effecten van het plan op de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt dat de wijziging van het bestemmingsplan geen toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar in de gebruiksfase tot de gevolg heeft. Voor de bouwfase geldt dat er een toename is van de stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebied Vlijmense Ven, Moerputten & Bossche Broek, uitgaande van de in het stikstofonderzoek gehanteerde uitgangspunten. Na interne saldering bedraagt de stikstofdepositie voor de bouwfase 0,00 mol N/ha/jaar, zowel voor bouwjaar 2021 als bouwjaar 2022.

Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Toetsingskader
De gemeente Vught heeft de afgelopen decennia in diverse projecten spontaan Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen. Om meer inzicht te krijgen in de risico's bij toekomstige projecten is in opdracht van de gemeente Vught een 'Historisch vooronderzoek, Opsporen Conventionele Explosieven' uitgevoerd door REASeuro. Aan de hand van een aantal verplicht en aanvullend te raadplegen bronnen is in het onderzoek CE gerelateerde informatie van het onderzoeksgebied geïnventariseerd. In de inventarisatie van het bronnenmateriaal is gezocht naar:

- gebeurtenissen die hebben geleid tot het in de bodem komen van CE;
- gebeurtenissen die hebben geleid tot het verwijderen van CE uit de bodem.

Op basis daarvan is beoordeeld en geëvalueerd of er binnen het onderzoeksgebied CE aanwezig kunnen zijn.

Beoordeling

Uit de inventarisatie van een grote hoeveelheid bronnenmateriaal blijkt dat tijdens de Duitse bezetting en bevreiding van de gemeente Vught diverse gevechten hebben plaatsgevonden. In het onderzoek zijn de volgende thema's nader beschreven:

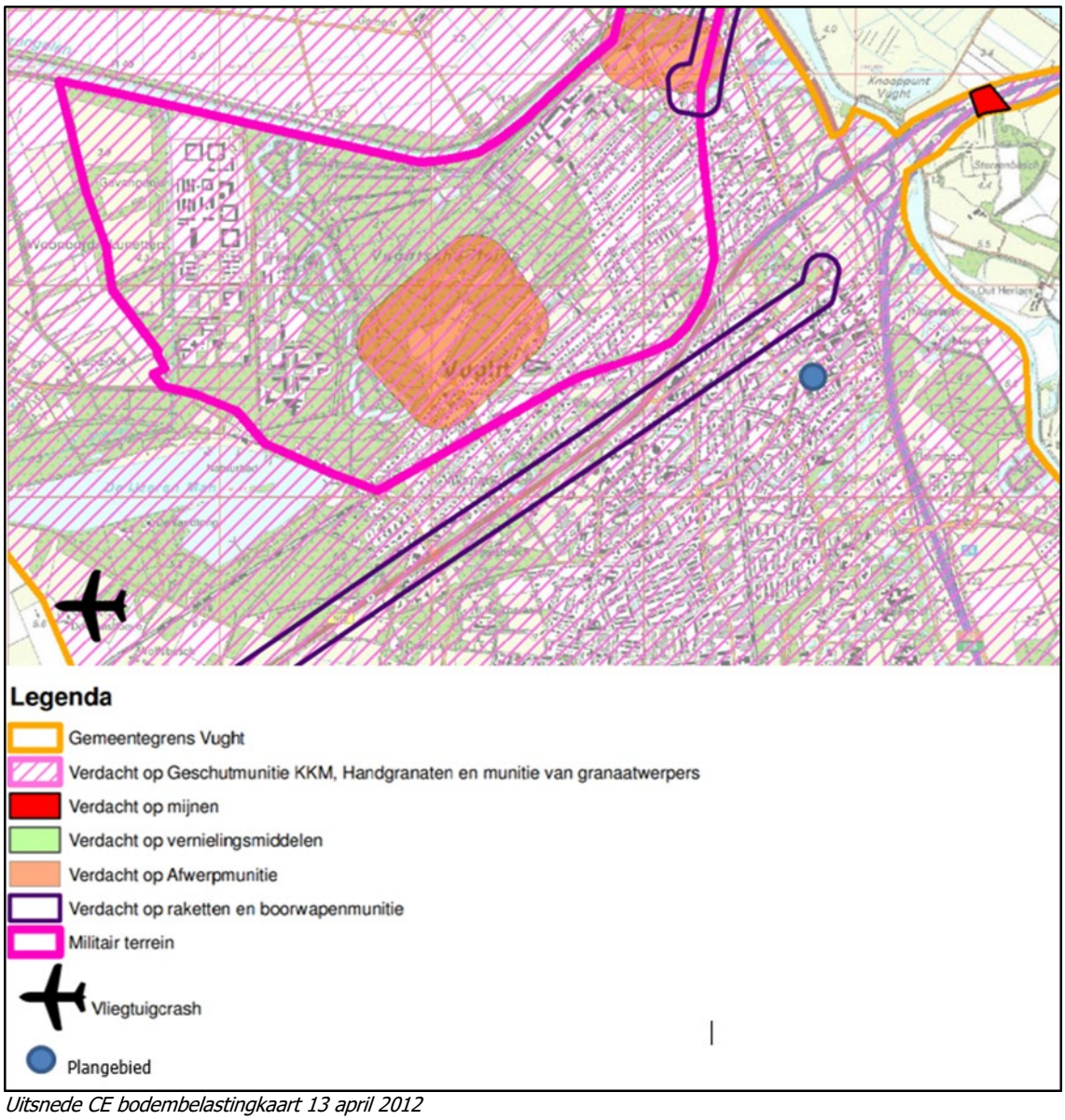
- Luchtvaartterrein Vught;
- De bevrijding van Vught 20 oktober t/m 27 oktober 1944;
- Geallieerde (trein)beschietingen en incidentele bombardementen;
- Vliegtuigcrashes;
- Neergekomen V1's;
- Mijnenverdachte gebieden;
- Militairterrein Vughtse Heide;
- Naoorlogse opsporingsacties van civiele opsporingsbedrijven.

Deze gebeurtenissen worden zijn in het onderzoek beoordeeld en geëvalueerd.

Op basis van het onderzoek is een CE bodembelastingkaart vervaardigd met daarop de verschillende afgebakende gebieden. Het plangebied maakt op basis van deze kaart geen onderdeel uit van een specifiek, nader benoemd, verdacht gebied. Wel geldt dat in het verleden, verspreid over de hele gemeente, aanzienlijke hoeveelheden CE zijn geruimd.

Op basis daarvan is de gehele gemeente Vught als conflictzone aangemerkt. Het plangebied is verdacht op het vinden van:

- Klein Kaliber Munitie (KKM)
- Geschutmunitie
- Handgranaten
- Munitie voor granaatwerpers



Uitsnede CE bodembelastingkaart 13 april 2012

Vanwege de grootte van het onderzoek is de hoeveelheid van de mogelijk aan te treffen CE in de onderzoeksrapportage niet verder uitgewerkt. Uit het onderzoek blijkt dat bij werkzaamheden waar grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden nadere opsporing naar CE dient plaats te vinden. Middels trillingen in de omgeving van het CE, het toucheren van het CE en/of het in beweging van het CE, kan een ongecontroleerde detonatie plaatsvinden. Door het uitvoeren van een risicoanalyse dienen de effecten van de werkzaamheden op eventueel aanwezig CE in beeld te worden gebracht.

<u>Conclusie en advies</u>
Het uitvoeren van een risicoanalyse, waarbij wordt gekeken naar de toekomstige werkzaamheden in combinatie met de mogelijk te verwachte explosieren, komende uit het vooronderzoek.

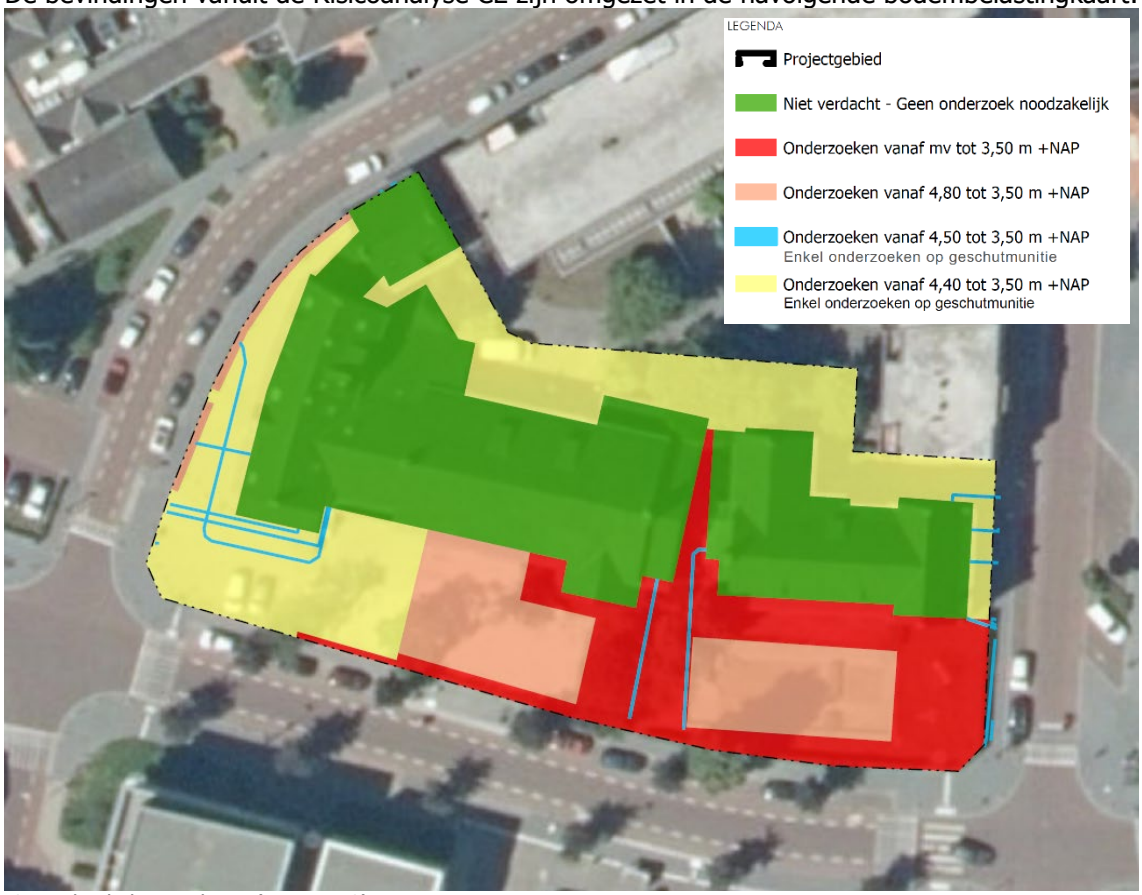
4.12.1 Risicoanalyse Niet Gesprongen Explosieven

Naar aanleiding van het gemeentebreed vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven is de locatie verdacht op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Door AVG is een risicoanalyse (hierna: RA) opgesteld met als doel het bepalen van de risico's die mogelijk ontstaan wanneer bij toekomstige werkzaamheden in op conventionele explosieven verdachte bodem wordt gewerkt, alsmede het uitsluiten van verdachte gebieden op basis van contra-indicaties. In de bijlage van deze toelichting is het rapport opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de volgende soorten en subsoorten explosieven kunnen worden aangetroffen:

- Geschutmunitie, klein kaliber munitie, handgranaten, munitie voor granaatwerpers
- De verwachting is dat er één t/m enkele explosieven wordt aangetroffen.
- De verticale afbakening bedraagt 0,5 meter voor klein kaliber munitie, handgranaten, munitie voor granaatwerpers en 2,5 meter voor geschutmunitie
- Mogelijk is in het opsporingsgebied ook klein kaliber munitie (kkm) achtergebleven. Vanwege de beperkte veiligheidsrisico's wordt kkm niet actief opgespoord.

De bevindingen vanuit de Risicoanalyse CE zijn omgezet in de navolgende bodembelastingkaart:



CE Bodembelastingskaart (Bron: AVG)

Voor onder andere het ontgraven van de parkeerkelder, voor het verwijderen van bestaande muur voorzijde pand Vlierhonk, voor het ontgraven van de bestaande kelder, voor het graven van proefsleuven (dieper dan 30 cm – mv) en bij het aanbrengen van voorwerpen dieper dan 30 tot 70 cm – mv, is het opsporen van CE noodzakelijk. Hiertoe dient een oppervlaktedetectie te worden uitgevoerd.

Hiertoe dient een projectplan te worden opgesteld, welke door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd. Na goedkeuring, kunnen op basis van de detectie alle verdachte objecten, die worden gedetecteerd, in kaart worden gebracht. Bij deze vastlegging dient tevens de vermoedelijke diepte te worden vastgelegd. De hoeveelheid te benaderen objecten kan pas worden bepaald na het uitvoeren van de detectie.

Aangetroffen explosieven en/of strategisch schroot, die naar oordeel van de senior OCE deskundige veilig kunnen worden verplaatst, worden veiliggesteld en opgeslagen in een speciaal daartoe ingerichte voorziening tijdelijk veiligstellen explosieven (VTVS) in afwachting van ruiming door de EOD Defensie.
Aangetroffen explosieven welke niet kunnen worden verplaatst, worden direct gemeld aan opdrachtgever en lokale autoriteiten. Wanneer de aangetroffen explosieven naar oordeel van de senior OCE deskundige geen direct gevaar voor de omgeving opleveren, wordt in onderling overleg besloten de explosieven op locatie veilig te stellen in afwachting van ruiming door de EOD Defensie.

Na uitvoering van het project wordt het terrein conform afspraak opgeleverd. De wijze van opleveren wordt omschreven in het projectplan.

Het projectplan is bij de gemeente ingediend en goedgekeurd. Het uitvoeren van de detectie met het verwijderen van de aangetroffen explosieven wordt in overleg met de gemeente, afzonderlijk van dit bestemmingsplan, verder uitgewerkt.

4.13 Duurzaamheid

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige bewoners terug te dringen. Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- Rozenoord wordt duurzaam verwarmd, waarbij wordt gezocht naar een optimale balans tussen de isolatiewaarden van de gebouwschil, de toepassing van installaties en de inzet van duurzame opwekking van energie. Dit concept is robuust; het leunt zo minimaal mogelijk op externe omstandigheden als overheidsbeleid, de weersomstandigheden en bewonersgedrag;
- Toepassen van installatieconcept met bodemwarmtepomp, triple glas en gebalanceerde ventilatie. Hiermee is er de mogelijkheid tot Energieprestatiegarantie. Dit houdt in dat er garantie wordt gegeven op de energiezuinigheid van de installaties en dat de zonnepanelen over de gegarandeerde periode de benodigde elektrische energie opwekken om het energiegebruik van de installaties te compenseren. Op deze manier wordt de duurzaamheidsgedachte van EPC ≤ 0,00 gewaarborgd.
- De appartementen/ woningen worden gerealiseerd conform de BENG-norm;
- Op de horizontale dakvlakken worden zonnepanelen geïnstalleerd
- Bewoners krijgen in de appartementen als optie ook de keuze voor een domotica hub. Deze hub kan gebruikt worden in het kader van veiligheid, maar ook vanuit verdergaande energiebesparing, bedieningsgemak van de woning of puur functioneel voor zorgdoeleinden;

- Herbruikbare materialen uit de te slopen panden worden hergebruikt in het ontwerp van de nieuwbouw: sluitstenen krijgen een prominente plaats in de gevel, dakpannen worden hergebruikt, en de bakstenen die het huidige gebouw zo kenbaar maken, worden schoon gebikt en hergebruikt in de gevelopbouw

Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen

4.14 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met hevigere neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied.

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting.

Klimaatadaptatie richt zich op gemeentelijk niveau op de drie thema's uit de klimaateffectatlas: wateroverlast, droogte en hitte. De gemeente Vught heeft haar ambities ten aanzien van deze thema's in de notitie 'Klaar voor klimaatwijziging, buitenruimte klimaatadaptief (30-09-2019)' nader verwoord. De ambities hebben betrekking op de toekomstige inrichting en het beheer van de (openbare) buitenruimte voor de gemeente Vught. De notitie gaat ook in op kansen om ook bedrijven, instellingen en inwoners te inspireren, stimuleren en faciliteren om samen stappen te zetten in adaptieve maatregelen in hun buitenruimte.
Per thema worden de kansen en mogelijkheden vanuit enerzijds de notitie van de gemeente en anderzijds de wensen van de initiatiefnemer nader toegelicht.

<u>Wateroverlast</u>
Door de gemeente Vught is met een rekenmodel een extreme bui gesimuleerd. Uit het rekenmodel blijkt dat op veel plekken in Vught tijdens zo'n extreme bui water blijft staan op de straten en panden. Dit komt met name ook voor in het centrum gebied.
De Groene randzones in het buitengebied bieden ruimte om bij hevige neerslag water vast te houden (infiltreren) en te bergen. Maar ook in het centrum zelf dient naar inventieve manieren gezocht te worden om extremen te ondervangen. De gemeente benoemd in haar visie de voorbeelden: groene gevels, multifunctionele groenblauwe daken en verharding die water doorlatend is. Groene gevels en daken bergen water en zorgen in warme periodes voor verkoeling. Meer gebruik en infiltratie van hemelwater is de doelstelling. Dit verlaagt de druk op het gemeentelijk waterstelsel en heeft een positief effect op de grondwaterstand.

De daktuin heeft eigenschappen als het bufferen en vertragend afvoeren van hemelwater, bevorderen de verdamping en draagt bij aan biodiversiteit en zuiveren de lucht (omzetten van CO2 en binden fijn stof). In een waterbassin in de kelder wordt het regenwater van de daken opgevangen en hergebruikt voor het water geven van de beplanting op de daktuinen.
Verder wordt de verharding in de voortuin beperkt tot alleen het oprichten van verharding voor een paden naar een ingang van de bebouwing, de parkeergarage of de binnentuin.

Droogte

Binnen de gemeente Vught wordt continue de grondwaterstand gemonitord. Deze monitoringen laten jaarlijks gemiddeld dezelfde tendens zien: afname van de grondwaterstand in zomer, vaak doorlopend in het najaar en aanvulling in met name winter en vroege voorjaar. In het overgrote deel van de kern van Vught is daarbij sprake van een zeer lage grondwaterstand.
De gemeente gaat gebruik maken van het buitengebied om het regenwater te bergen en te laten infiltreren en zo het grondwater op peil te brengen. In droge periodes is water daardoor langer beschikbaar. Dit kan door het stedelijk gebied gevoerd worden en is beschikbaar voor met name bomen, die dit weer verdampen.
Voor het verhogen van de grondwaterstand, c.q. minimaal gelijk houden, behoren ook lokale oplossingen door middel van het infiltreren en/of bufferen van regenwater in bijvoorbeeld wadi's.

Binnen de ontwikkeling wordt het regenwater van de daken optimaal hergebruikt voor het water geven van de beplanting op de daktuin. De ontwikkeling is echter zo kleinschalig dat geen nader specifieke bijdrage kan worden geleverd aan het verhogen van de grondwaterstand. Met het toepassen van waterbesparende douches wordt wel een bijdrage geleverd aan waterbesparing.

Hitte

Uit de analyse van oppervlakte temperatuur blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een stedelijk hitte-eiland van de kern Vught. In dit gebied wordt, op basis van de notitie, sterke hittestress ervaren. Binnen 500 meter van het plangebied is een park gelegen dat verkoeling biedt tijdens warme zomers. De gemeente heeft de ambitie om de bestaande parken te behouden en de toegankelijkheid te verbeteren. Dit draagt in positieve zijn bij aan de ontwikkeling.

Binnen de ontwikkeling is verder rekening gehouden met de verkoelende werking van de wind in het centrumgebied. Het toekomstige appartementencomplex is opgedeeld in twee delen, waarbij tussen de twee gebouwen een open ruimte van circa 6,5 meter komt, waardoor koele lucht zich in het plangebied kan verspreiden.

Aanvullend geldt dat bomen, door het geven van volop schaduw, ook voor koelte zorgen en bij kunnen dragen aan het voorkomen van extreme hitte. Door bomen voor bebouwing te plaatsen wordt voorkomen dat zonlicht de bebouwing bereikt. De stenen van bebouwing warmen immers sneller op en de warmte blijkt ook makkelijker hangen. Door koelere lucht te verspreiden (ventileren) en verkoeling te bieden door groen en stromend water wordt de kans op hittestress verminderd.

Bomen en vegetaties op het voor- en achtererf (binnentuin) koelen de lucht door het leveren van schaduw en door verdamping van water via de bladeren. Het vastgehouden water wordt geleidelijk aan de atmosfeer afgestaan wat een gunstig effect heeft op temperatuurschommelingen, hierdoor vermindert de hittestress of het 'hitte-eiland'-effect in dit stedelijk gebied. De groene gevels die duidelijk aanwezig zijn in het ontwerp hebben hier een duidelijke inbreng aan. Zij zorgen voor de grootste productie van zuurstof en de grootste filtering van fijnstof, net als de vele meerstammige bomen die geplant worden.

5 TOELICHTING OP REGELS

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Vught. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

<u>Artikel 3: Wonen</u>
De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag gebouwd worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Met behulp van een aanduiding is aangegeven waar gestapelde of vrijstaande woningen zijn toegestaan. Om te voorkomen dat één massief bouwblok ontstaat is op een tweetal plekken de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.

Om het maximum aantal woningen vast te leggen is door middel van een aanduiding het maximum aantal woningen op de verbeelding aangeduid.
Binnen het plangebied gelden verschillende maximale goot- en bouwhoogten, welke tevens op de verbeelding zijn aangeduid.

Om de toekomstige half verdiepte parkeergarage mogelijk te maken binnen een groot deel van het plangebied is de ligging van de garage aangeduid met de specifieke aanduiding 'ondergronds parkeren'.

Middels een voorwaardelijke verplichting is juridisch geborgd dat het verlenen van een vergunning voor de realisatie van de woningen alleen kan worden verleend indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Binnen de planregels zijn met uitzondering van het mogelijk maken van eventuele afwijkingen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken geen afwijkingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij reeds om een vrij concreet uitgewerkt initiatief, waarvoor de regels als juridische vertaling gelden. Het bieden van afwijkingsmogelijkheden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Artikel 4: Waarde - Archeologie
In overeenstemming met het selectieadvies van de gemeente Vught is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' binnen het plangebied opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Het is pas toegestaan in de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden te bouwen, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden beschadigd als gevolg van de ontwikkeling.

Algemene regels
Hoofdstuk 3 'Algemene regels' bevat regels die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de algemene wettelijke regels zijn nog enkele regels opgenomen, welke specifiek voortkomen uit het beleid van de gemeente Vught. Om te zorgen dat de ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, is in dit hoofdstuk de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' als toetsingscriterium in de planregels opgenomen. Specifiek is in de regels geregeld dat voor de realisatie van 40 woningen minimaal 45 parkeerplaatsen binnen het plangebied dienen te worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk zijn verder regels opgenomen ten aanzien van de voorwaarden voor een bedrijf of beroep aan huis.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Tussen de gemeente Vught en de initiatiefnemer is een realisatie overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat alle direct aan het plangebied toe te rekenen kosten en de afgeleide kosten, voor zover deze aan het plan zijn toe te rekenen, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Naast kosten van grondverwerving, saneringskosten en kosten van bouw- en woonrijp maken, zullen ook mogelijke schadeclaims ex art. 6.1 Wro voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan is voor de gemeente Vught derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7 PROCEDURE

7.1.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. De plannen dan ook tot stand gekomen na diverse afstemmingsmomenten en workshops waarbij hen de gelegenheid is geboden om bezwaren en suggestief naar voren te brengen.

7.1.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant Noord en het waterschap De Dommel een reactie ingediend. De volledige reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

<u>Provincie Noord-Brabant</u>

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie het plan bekeken en getoetst aan het provinciaal belang. In haar reactie geeft de provincie aan in te kunnen stemmen met de ontwikkeling.

<u>Veiligheidsregio Brabant Noord</u>

De Veiligheidsregio ziet geen reden voor het maken van op- of aanmerkingen en onderschrijft de inhoud van de toelichting. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- informeer de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Hierdoor is men zich bewuster hoe te handelen bij een dreigend gevaar. Deze informatie en kan ook mee wegen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen en heeft een positieve invloed op het risicobewustzijn en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger.
- Aanwezig ventilatieopeningen of een mechanische ventilatie moet kunnen worden uitgeschakeld. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van een aan-uit schakelaar in iedere woning in combinatie met een korte instructie waarvoor de schakelaar bedoeld is.

<u>Waterschap De Dommel</u>

Per brief d.d. 16 juli 2020 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf van het bestemmingsplan Rozenoord te Vught. Op verzoek van het waterschap is de benodigde waterberging met de bijbehorende berekening opgenomen in te toelichting. Verder is in de voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de woningen opgenomen dat minimaal 27m³ aan waterberging dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.1.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In de toelichting en regels van dit bestemmingsplan zijn de benoemde aanpassingen en wijzigingen van de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' verwerkt.

AGEL adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl