TAM-OMGEVINGSPLAN

HOOFDSTUK 22E MARTINILAAN 2-4 VUGHT

Motivering

30 maart 2026

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Leeswijzer 6

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Strijdigheden omgevingsplan 15
2.4 Milieueffectrapportage 16

3. Participatie 17

3.1 Participatie omgeving 17
3.2 Bestuurlijk vooroverleg 17

4. Beleidskader 19

4.1 Rijk 19
4.2 Provincie 20
4.3 Regio 23
4.4 Gemeente 24

5. Aspecten van de fysieke leefomgeving 29

5.1 Algemeen 29
5.2 Omgevingsveiligheid 31
5.3 Water 34
5.4 Luchtkwaliteit 38
5.5 Geluid door activiteiten 40
5.6 Geluid door wegen en spoorwegen 41
5.7 Bodem 44
5.8 Geur 47
5.9 Cultureel erfgoed 48
5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 53
5.11 Toegankelijkheid openbare ruimte 54
5.12 Gezondheid 54
5.13 Mobiliteit en parkeren 55
5.14 Ecologie: gebiedsbescherming 57
5.15 Ecologie: soortenbescherming 58
5.16 Ecologie: houtopstanden 60

5.17 Bezonning 61
5.18 Windhinder 62
5.19 Duurzaamheid 63
5.20 Welstand 63
5.21 Ontplofbare oorlogsresten 65
5.22 Kabels en leidingen 65

6. Economische uitvoerbaarheid 67

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 67
6.2 Kostenverhaal 67

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 68

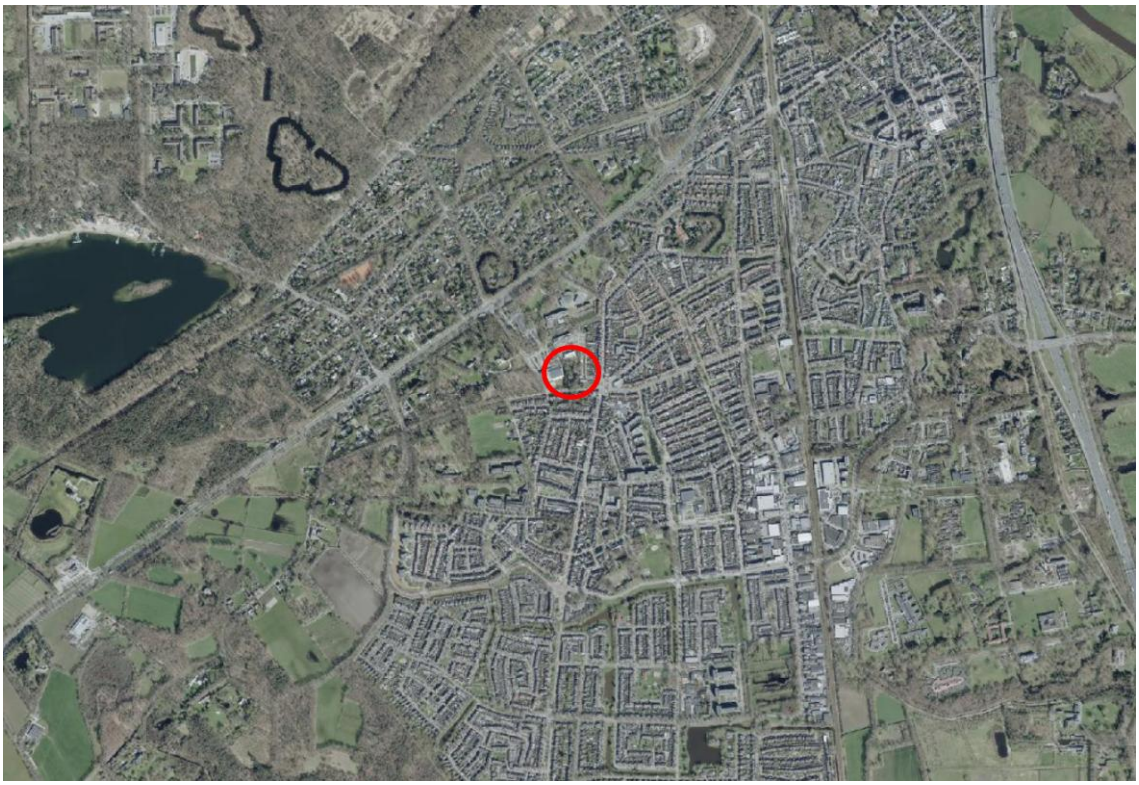
Bijlagen 69

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Martinilaan in Vught is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het ontwikkelgebied omvat grofweg twee gronden, te weten het woonperceel Martinalaan 2-4 en de bedrijfslocatie Theresialaan 88. De gronden worden gezamenlijk tot ontwikkeling gebracht ten behoeve van een woningbouwplan met 62 woningen verdeeld over drie bouwmassa's van 3 tot 5 bouwlagen.

Het omgevingsplan van de gemeente Vught staat de ontwikkeling niet toe. Daar waar in het omgevingsplan de functie 'bedrijf' aan de locatie is toegekend, is (bouwen ten behoeve van) de functie 'wonen' niet toegestaan. Binnen de woonbestemming is in het omgevingsplan met bouwaanduidingen aangeduid waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en dat slechts twee woningen zijn toegestaan. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) binnen het stedelijk gebied van Vught (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is ervoor gekozen het omgevingsplan voor deze locatie te wijzigen. Gemeenten die nog niet of nauwelijks gebruikmaken van het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) kunnen hierbij gebruik maken van een tijdelijke alternatieve maatregel TAM-IMRO (hierna TAM). Op die manier is het mogelijk om een omgevingsplan te wijzigen volgens de IMRO-systematiek waarmee ook een bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit is een voordeel voor gemeenten die nog niet bedreven zijn met het nieuwe DSO. Een ontwerp van een wijziging-omgevingsplan via de tijdelijke alternatieve maatregel moet uiterlijk op 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd. Daarna vervalt de mogelijkheid om het omgevingsplan via TAM te wijzigen.

Gezien het feit dat gemeente Vught nog weinig ervaring heeft met het DSO en gelet op de gewenste snelle voortgang van dit bouwplan is ervoor gekozen om de TAM toe te passen. De regels van dit TAM-wijzigingsbesluit worden als afzonderlijk hoofdstuk aan de regels van het omgevingsplan gemeente Vught toegevoegd. Deze wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)), de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening Noord-Brabant) en er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met voorliggende motivering wordt onderbouwd dat hiervan sprake is bij de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het westen van Vught. De locatie omvat het woonperceel Martinilaan 2-4, de bedrijfslocatie Theresialaan 88 en een gedeelte van de groenstrook bij het graf van familie Martini aan de Martinilaan. In het bijzonder gaat het om de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Vught, sectie E, nummers 4257, 4258, 4259, 4260, 4442 en 3136 (gedeeltelijk).

Luchtfoto met kadastrale kaart van het plangebied (rood omlijnd) (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het plangebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het plangebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe hiermee rekening is gehouden in het wijzigingsbesluit. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het wijzigingsbesluit getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 7 de slotconclusie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in de buurt Schoonveld in Vught, ten zuiden van de N65 en ten westen van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Boxtel. Van oudsher (1830) is het een weinig ontsloten gebied van hooi- en graslanden. In het gebied kwamen twee landgoederen voor, waaronder Landgoed Eikenheuvel (circa 1830) dat op de plaats lag waar nu taleninstituut Regina Coeli is gevestigd. Van de historische situatie is momenteel weinig meer te herkennen. Alleen de tracés van de Esschestraat en Martinilaan volgen de oude veldwegen en ook de Helvoirtseweg ligt nog op het oorspronkelijke tracé. Van de historische landgoederen resteert weinig meer dan wat groen en open ruimte, voor zover niet door recente bebouwing benut: Maurick College, Regina Coeli (taleninstituut) en de Martinihal.

Luchtfoto met ligging van het plangebied (rood omlijnd) (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

De bebouwing ten oosten en ten zuiden van het plangebied betreft een oud bebouwingslint met daarachter complexgewijze uitbreidingen. In de loop der tijd heeft zich hier spontaan bedrijvigheid (aan huis) ontwikkeld. De bebouwing aan deze bebouwingslinten heeft een divers karakter. De bebouwing verschilt hier sterk qua verschijningsvorm, gevelindeling, materiaalgebruik, goothoogte, kapvorm en frontbreedte. De aangrenzende complexgewijze uitbreidingen (jaren '30 en '40, wat verder naar het zuiden ook jaren '60 en '70 en ten zuidwesten jaren '90) laten een uniform beeld zien. Het betreft hier overwegend grondgebonden woningen, zowel aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaande woningen, in twee bouwlagen met kap. Vanwege de gekozen verkaveling zijn er overhoeken ontstaan. Deze open binnenterreinen manifesteren zich

vooral als (lichte) bedrijventerreintjes of waar garageboxen zijn opgericht voor de omliggende woningen. Gestapelde woningen komen incidenteel voor. Verder heeft op een aantal locaties herstructurering en inbreiding tussen de bestaande bebouwing plaats gevonden.

Ten noordwesten van het plangebied komen meerdere maatschappelijke voorzieningen voor. Het gaat om de Martinihal (sporthal) direct ten westen van het plangebied, het Maurick College ten noordwesten en taleninstituut Regina Coeli en zorg- en onderwijsinstelling Kentalis nog verder noordwestelijk / noordelijk (tegen de N65). Deze voorzieningen huizen allemaal in grootschalige complexen (tot ongeveer 3,5 bouwlaag) op ruime kavels. Direct ten westen ligt een sport- en speelveld bij Martinihal. Direct ten zuidoosten van het plangebied ligt een grafkelder van de familie Martini.

Op ongeveer 500 meter loopafstand ten zuidoosten van het plangebied ligt een wijkwinkelcentrum aan het Moleneindplein met onder andere een gezondheidscentrum, diverse horeca en detailhandel, en een supermarkt. Het station van Vught bevindt zich op ongeveer 1,2 kilometer fietsafstand. Op ongeveer 250 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde bushalte met eenmaal per uur een bus via het station van Vught naar ’s-Hertogenbosch.

De Martinilaan vormt de zuidelijke grens van het plangebied en is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. De Martinilaan sluit met een geregelde gelijkvloerse kruising aan op de N65, waarbij volledige verkeersuitwisseling plaatsvindt (gemotoriseerd en langzaam verkeer kan iedere richting afslaan). In eerdere plannen omtrent de herinrichting van de N65 is ervoor gekozen om deze verbinding af te waarderen tot een ongelijkvloerse oversteekplaats voor langzaam verkeer, maar er ligt nog geen onherroepelijk besluit om deze maatregelen daadwerkelijk door te voeren.

Het groen en water is een afgeleide van de bebouwingsstructuur. Rond het oorspronkelijke landgoed Eikenheuvel is de oudste beplanting aanwezig. Huidige bebouwing staat daar binnen een parkachtige setting met restanten van het oude landgoed. Het groen binnen het plangebied is geen restant van het oude landgoed.

Gelet op de omgeving en eventuele milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied moet bij het wijzigingsbesluit op voorhand in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende omstandigheden:

- De grafkelder naast het plangebied;
- Wegverkeerslawaai vanwege lokale wegen (met name Martinilaan, Esscheweg/Esschestraat, Theresialaan en N65);
- Milieuzonering vanwege naastgelegen sporthal en onderwijsinstelling;
- Stedenbouwkundig de overgang tussen grondgebonden woningbouw en hogere bouwmassa’s van de omliggende maatschappelijke voorzieningen.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit grofweg twee delen: het woonperceel Martinlaan 2-4 en het bedrijfsperceel Theresialaan 88.

Het westelijke deel van het plangebied omvat een ruim woonperceel met daarop twee geschakelde woningen met bijgebouwen in een bomenrijke omgeving. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit een bedrijfsperceel dat ontsloten wordt via de Theresialaan.

Luchtfoto van het plangebied (blauw omlijnd) (Bron: Cyclomedia)

2.1.3 Mogelijkheden Omgevingsplan gemeente Vught

Het omgevingsplan gemeente Vught bevat regels voor de onderhavige locaties.

Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

a. de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder:
   1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
   2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
   3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
   4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;

b. de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;

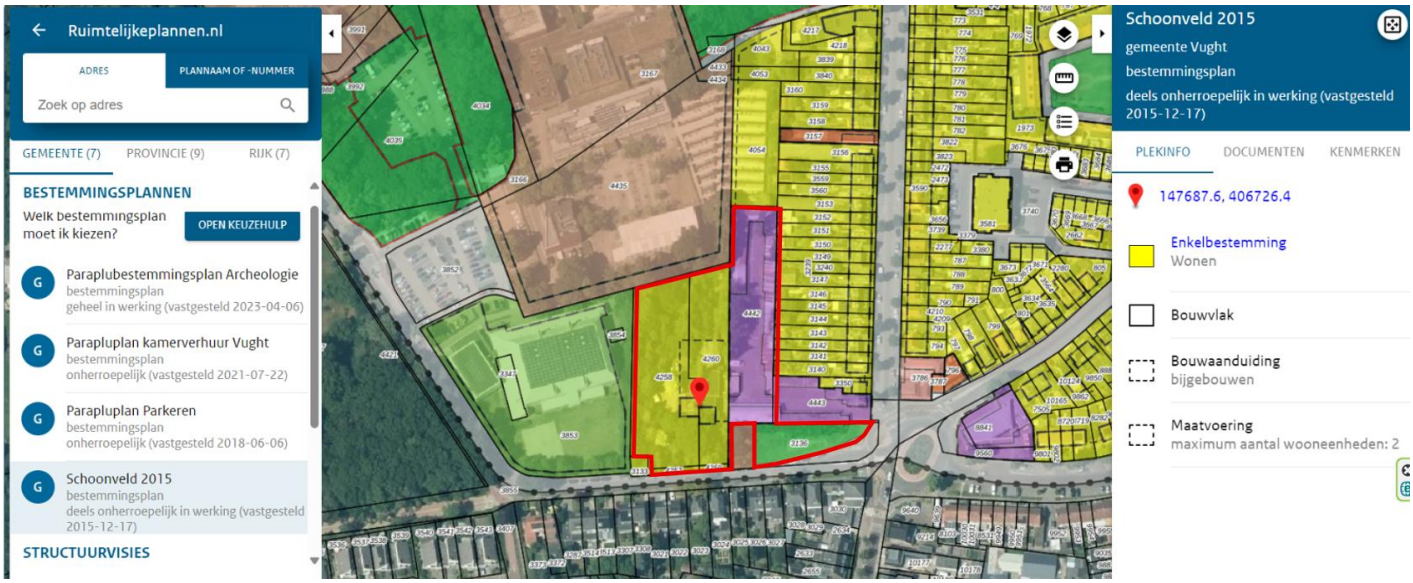
c. de bruidsschat (zie artikel 22.1 onder c van de Omgevingswet).

Hierna wordt kort ingegaan op de onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het voorliggende initiatief. In paragraaf 2.3 wordt beschreven met welke regels van het omgevingsplan de locatie in strijd is.

Ad a1. Het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught:

- Bestemmingsplan ‘Schoonveld 2015’, vastgesteld 17 december 2015;
- Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren’, vastgesteld 6 juni 2018;
- Bestemmingsplan ‘Parapluplan kamerverhuur Vught’, vastgesteld 22 juli 2021;
- Bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan archeologie’, vastgesteld 6 april 2023.



Weergave bestemmingsplan Schoonveld 2015 met plangebied rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ad a2, 3 en 4 Verordeningen
Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval is van toepassing:

- Waterafvoerverordening Vught 2022;
- Erfgoedverordening Vught 2023.

Ad c. Bruidsschat
In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

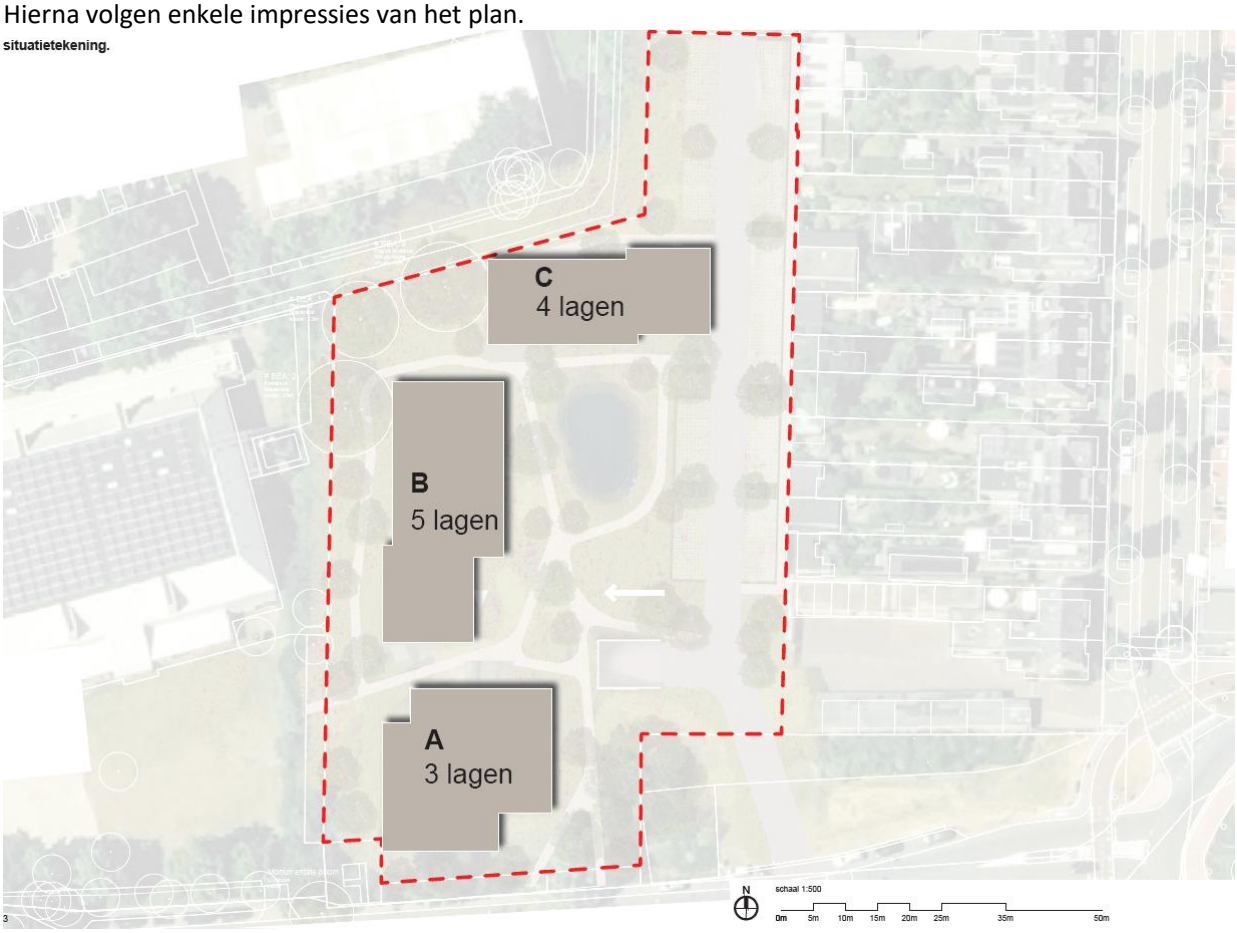
Initiatiefnemer is van plan om de huidige locatie te herontwikkelen met een woningbouwplan. De bestaande opstallen worden gesloopt en ook een deel van de bestaande begroeiing wordt weggenomen. In de nieuwe situatie worden drie woongebouwen gerealiseerd met daarin appartementen. De gebouwen krijgen drie tot vijf bouwlagen. De twee zuidelijke gebouwen krijgen onder de bebouwing een halfverdiepte parkeerkelder met 39 parkeerplaatsen. In totaal biedt het wijzigingsbesluit ruimte aan 62 woningen, waarvan ongeveer 28 stuks betaalbaar, 27 stuks middelduur en 7 dure appartementen.

De gebouwen worden opgericht in een parkachtige setting met veel groen en ruimte om te ontmoeten en te bewegen. Het terrein ligt in de huidige situatie al hoger dan aangrenzende percelen. Dit biedt kansen om binnen het plangebied glooiing aan te brengen. Dit zorgt voor verrassingen in het landschap en het sturen van de gebruiker. Bij de positionering van gebouwen, paden en parkeerplaatsen is het uitgangspunt genomen om bestaande (waardevolle) bomen zo veel mogelijk te

behouden en ecologische waarden in te passen. Dit laatste gebeurt door aanplant van inheemse plantsoorten en plantsoorten die bestendig zijn tegen meerdere weersinvloeden (droogte of juist natte perioden), en het inpassen van luwe zones die aantrekkelijk zijn voor meerdere diersoorten en insecten. Ter hoogte van de entree wordt de monumentale grafkelder kwalitatief ingepast. Water wordt in het gebied vastgehouden door middel van laagtes, maar ook het toepassen van open verharding zorgt al voor infiltratie van water.

Parkeren wordt deels opgelost middels parkeren op maaiveld aan de oostzijde van het plangebied (51 stuks) en deels middels gebouwde parkeervoorzieningen onder twee van de woongebouwen (39 parkeerplaatsen). Het plangebied wordt ontsloten via een gezamenlijke toegangsweg vanaf de Martinilaan. Deze toegangsweg sluit direct ten oosten van het Martinigraf aan op de Martinilaan. In verband met een trafohuisje en behoudenswaardige bomen was een aansluiting wat meer naar het westen niet mogelijk en is deze oplossing het meest geschikt.

Hierna volgen enkele impressies van het plan.



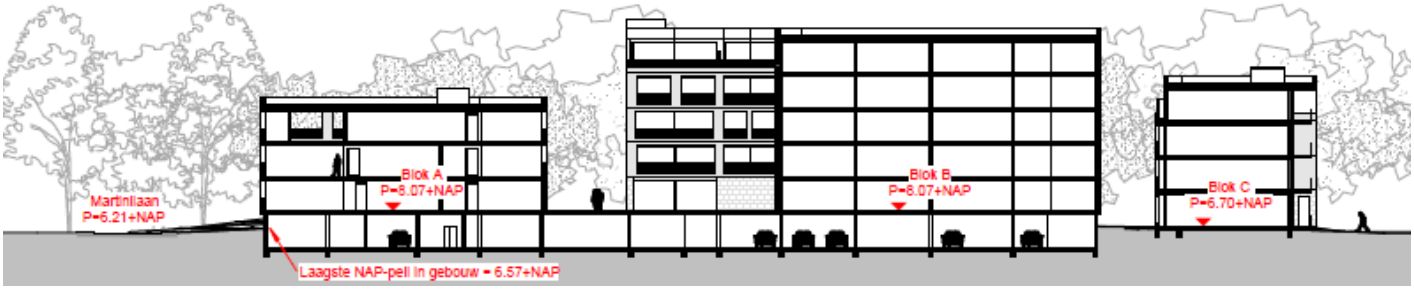
Ontwerpvoorstel inrichting plangebied (Bron: JMW Architecten)

Impressie nieuwbouw (v.l.n.r. gebouw A, B en C) gezien vanuit het (zuid)oosten (Bron: JMW Architecten)

Impressie nieuwbouw (v.l.n.r. gebouw A, B en C) gezien vanuit het (noord)oosten (Bron: JMW Architecten)

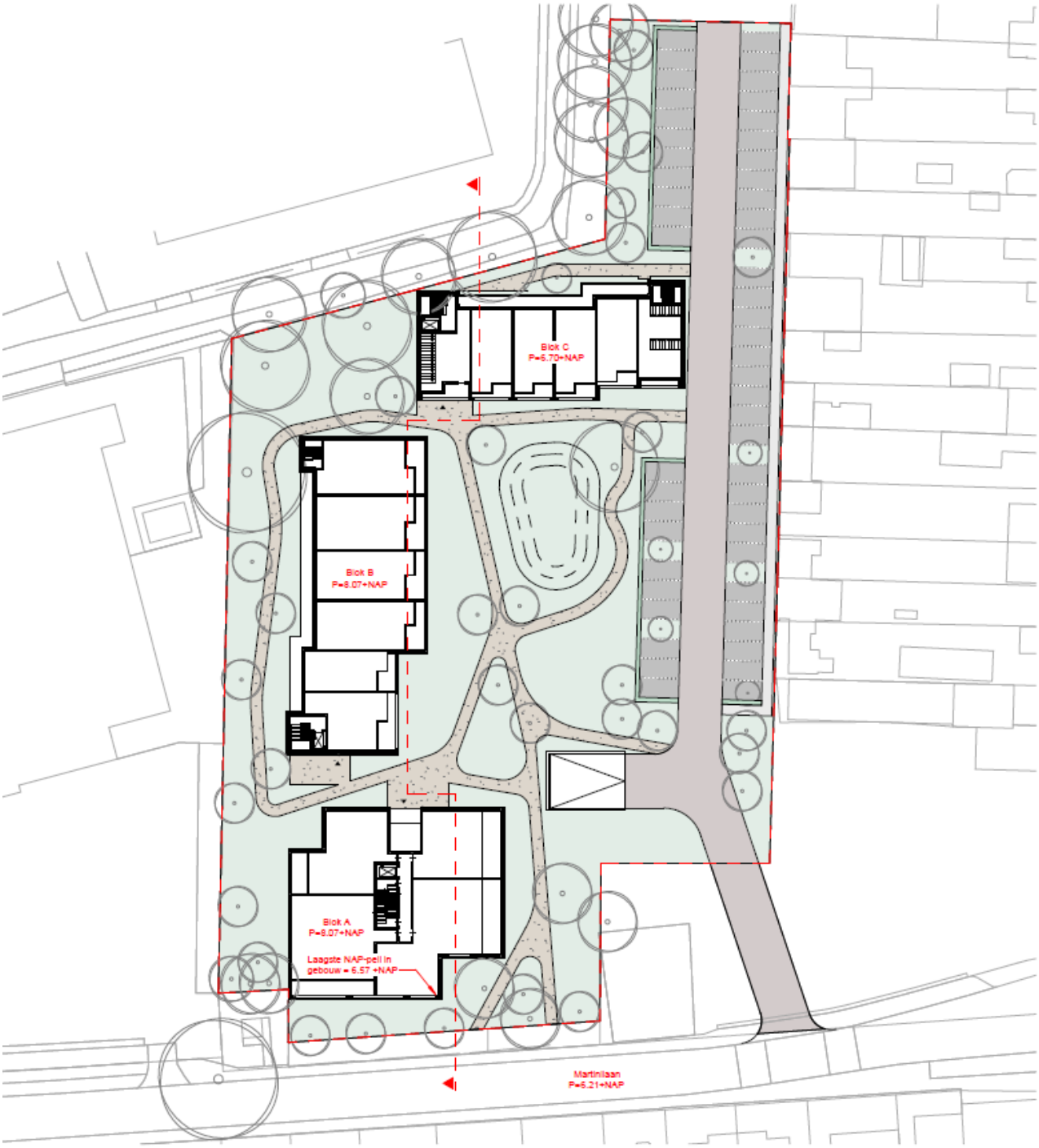
Impressie nieuwbouw (gebouw c) gezien vanuit het zuiden (Bron: JMW Architecten)

Impressie inpassing nieuwbouw in diens omgeving gezien vanuit het zuidoosten (Bron: JMW Architecten)



Dwarsdoorsnede van het bouwplan (Bron: JMW Architecten)

Het plangebied bevat in de huidige situatie al relatief veel hoogteverschil. Met de aanleg van de parkachtige setting wordt van deze hoogteverschillen gebruik gemaakt. Als peil wordt in dit plan verstaande het wegpeil van de Martinilaan. Op navolgende tekening is te zien dat deze 6,21+ NAP bedraagt.



Plattegrond van het bouwplan met hoogtes van het maaiveld (Bron: JMW Architecten)

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

2.3.1 Strijdigheden

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de strijdigheden van het bouwplan met het geldende omgevingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op verschillende onderdelen van het omgevingsplan, te weten de voormalige bestemmingsplannen en lokale verordeningen.

Bestemmingsplan Schoonveld 2015

Het westelijke deel van het plangebied heeft volgens het omgevingsplan de functie 'Sport' en is tevens gelegen binnen een bouwvlak met als maximum bebouwingspercentage 70%. Daarvan is momenteel ongeveer 52% bebouwd. De functie 'wonen' en het bouwen van woningen met bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Het middendeel heeft de functie 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen maximaal twee woningen zijn toegestaan en een aanduidingsvlak waar bijgebouwen mogen komen. Het bouwplan past niet binnen de bouwregels van het omgevingsplan.

Het oostelijke deel heeft de functie 'Bedrijf' ten behoeve van een bedrijf van milieucategorie 1. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De functie 'wonen' en het bouwen van woningen met bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt binnen een maatschappelijke bestemming de grafkelder van familie Martini. Een deel van de verkeersontsluiting van het bouwplan zal via dit perceel verlopen. Een ontsluiting ten behoeve van de woningbouw binnen het plangebied is niet toegestaan binnen deze bestemming.

Het bouwplan past dan ook niet binnen de regels van het voormalige bestemmingsplan Schoonveld 2015.

Parapluplan parkeren

Dit deel van het omgevingsplan bepaalt dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien. Dat geldt voor alle nieuwe ontwikkelingen, waarbij moet worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen van gemeente Vught. Bij dit bouwplan moet hiermee dan ook rekening worden gehouden.

Parapluplan kamerverhuur Vught

Dit deel van het omgevingsplan stelt regels met betrekking tot kamerverhuur. Deze regels gelden voor de huidige functies, maar de regels zullen ook in acht worden genomen bij dit bouwplan.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Dit deel van het omgevingsplan stelt regels met betrekking tot de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor het gehele plangebied geldt 'Waarde - Archeologie 4'. Dat betekent in dit geval dat een archeologisch onderzoek nodig is voorafgaand aan het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld. Diezelfde eis geldt voor bepaalde bodemroerende werkzaamheden indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m². Bij dit bouwplan zal met deze voorwaarde rekening worden gehouden.

Lokale verordeningen

Gemeente Vught beschikt niet over een geurverordening, maar wel over de Waterafvoerverordening Vught 2022 en de Erfgoedverordening Vught 2023.

De bepalingen uit de Erfgoedverordening die over archeologie gaan (archeologische monumenten en vangnetbepaling archeologie), maken deel uit van het omgevingsplan. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig bestemmingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. Met het Paraplubestemmingsplan Archeologie is hier voor dit plangebied echter al in voorzien, waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is.

De Waterafvoerverordening Vught 2022 bevat onder andere een verbod om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein. Dit moet op het eigen perceel worden verwerkt. In de verordening is aangegeven hoe dit moet worden gemeten, welke bergingseis er geldt en welke uitzonderingen er gelden.

2.4 Milieueffectrapportage

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van het wijzigen van het omgevingsplan project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 62 woningen, verdeeld over drie bouwmassa’s van drie tot vijf bouwlagen met een halfverdiepte parkeerkelder onder twee van de bouwmassa’s. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk. Daarom is voor dit wijzigingsbesluit een mer-aanmeldnotitie opgesteld, die als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het bouwplan, de plaats van het bouwplan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

3. PARTICIPATIE

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Participatie omgeving

Initiatiefnemer heeft op meerdere momenten belanghebbenden waaronder de buurt bij de plannen betrokken. Op 28 februari 2024 is een kennismakingsbijeenkomst geweest op locatie. Doel van de bijeenkomst was kennismaken met elkaar en informatie op te halen bij de directe buren. Men heeft de gelegenheid gekregen om vragen te stellen, zorgen te uiten en tips mee te geven. Van de participatiebijeenkomst is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

Na deze kennismaking is initiatiefnemer aan de slag gegaan met de verdere planvorming. Ook heeft initiatiefnemer conform de 'Verordening participatie en uitdaagrecht gemeente Vught 2025' een participatieplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan gemeente Vught. Het participatiebeleid kent vier niveaus: Meeweten, Meedenken, Meedoen, Meebeslissen. Initiatiefnemer gebruikt bij dit wijzigingsbesluit de niveaus "meeweten" en "meedenken". De eerste kennismakingbijeenkomst was een mogelijkheid om over het plan mee te denken.

Op 3 juli 2025 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is een door gemeente Vught goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd. Wederom heeft men de mogelijkheid gehad om over plan mee te denken door vragen te stellen, zorgen te uiten en tips mee te geven. Ook van deze avond is een verslag opgemaakt, dat als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

Met de informatie uit de tweede bijeenkomst gaat initiatiefnemer aan de slag met een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Volgens het participatieplan wordt dit definitief ontwerp wederom aan omwonenden gepresenteerd in een derde bijeenkomst. Daarbij wordt aangegeven wat er met de eerder gemaakte opmerkingen is gedaan en waarom. Omwonenden kunnen nogmaals informatie aan de initiatiefnemer meegeven (meeweten en meedenken).

Na de derde bijeenkomst wordt het plan als ontwerp ter inzage gelegd. Eenieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Richting de uitvoering van de werkzaamheden wordt gelegenheid geboden om met elkaar van gedachten te wisselen om zo de overlast gedurende de bouwfase te beperken. Tijdens de uitvoering (bouwactiviteiten) wordt de omgeving om de hoogte gehouden van de voortgang. Dat wordt onder andere gedaan via de projectwebsite (www.martinilaanvught.nl) die vanaf de tweede informatiebijeenkomst in de lucht is.

3.2 Bestuurlijk vooroverleg

De gebruikelijke vooroverlegpartners (o.a. provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel) worden betrokken. Als dit heeft geleid tot noemenswaardige inzichten of aanpassingen van het plan, dan wordt dat op deze plaats in de motivering vermeld.

Op 8 september 2025 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord op het plan gereageerd. De veiligheidsregio constateert dat het plangebied buiten de aandachtsgebieden van de N65 valt, onderschrijft de conclusie van paragraaf 5.2 Omgevingsveiligheid en ziet af van het geven van verder advies met betrekking tot omgevingsveiligheid. Naast omgevingsveiligheid kijkt de veiligheidsregio ook naar de reguliere mogelijkheid van het bestrijden van incidenten. Hiervoor wordt de interregionale adviesleidraad bluswater en bereikbaarheid 2021 gehanteerd. In voorliggend plan zijn geen aandachtspunten.

Waterschap De Dommel heeft op 8 september 2025 op het plan gereageerd. De reacties hadden betrekking op de motivering, de bijlage Weging van het waterbelang, de regels (voorwaardelijke verplichting regenwaterberging) en verbeelding. Het waterschap vroeg enerzijds om een stukje verduidelijking van de plannen, regels en verbeelding, en heeft anderzijds tips meegegeven voor de verdere planuitwerking. Ook heeft het waterschap opgemerkt de voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging anders te formuleren om deze aan te laten sluiten bij de Waterafvoerverordening Vught 2022. Hier is vervolg aan gegeven.

Op 9 oktober 2025 heeft overleg plaatsgevonden met provincie Noord-Brabant. De provincie heeft om een nadere onderbouwing van het woonprogramma gevraagd. Deze onderbouwing is verwerkt in voorliggende motivering. Provincie Noord-Brabant is akkoord met het plan in de zin van het aantal woningen op deze locatie.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Toetsing

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit wijzigingsbesluit zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

(1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
(2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
(5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.10 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 5 het wijzigingsbesluit aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het wijzigingsbesluit in Hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het wijzigingsbesluit sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van belang voor dit wijzigingsbesluit, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit wijzigingsbesluit minder relevant thema betrekking hebben.

Het wijzigingsbesluit past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Voor sommige ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende subparagraaf wordt het wijzigingsbesluit getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2. Omgevingsverordening Noord Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1juli 2025 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Toetsing

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen de volgende werkingsgebieden:

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Stalderingsgebied (kaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk landelijk gebied)

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.14 is gemotiveerd dat dit bouwplan gelet op de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.11 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor de bouw van 62 woningen (netto toevoeging van 60 woningen) en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de onderbouwing in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat inbreiding / herstructurering plaatsvindt op een drie bestaande bouwpercelen binnen stedelijk gebied, waarbij onder andere een solitaire bedrijfsbestemming binnen woongebied wordt getransformeerd naar een woonlocatie;
- klimaatadaptatie. Hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt wordt afgekoppeld en binnen het plangebied verwerkt. Daarnaast wordt veel groen in het gebied voorzien, waarmee hittestress wordt tegengegaan;
- toepassing van duurzame energie. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het wijzigingsbesluit betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan dat zowel kwalitatief als kwantitatief bijdraagt aan een gezonde woningmarkt. Een gezonde woningmarkt is gelet op het aantrekken of vestigen van personeel gunstig voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, al zal het wijzigingsbesluit daar maar een bescheiden bijdrage aan leveren.

Mogelijkheden voor duurzame mobiliteit zijn gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van een OV-knooppunt beperkt. Op ongeveer 200 meter ten oosten van het plangebied is een bushalte aanwezig (eenmaal per uur een bus richting ’s-Hertogenbosch via station Vught). Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar voor langzaamverkeer. Op loopafstand ligt het wijkwinkelcentrum Moleneindplein (500 meter) met onder andere een gezondheidscentrum, diverse horeca en detailhandel, en een supermarkt. Sport- en onderwijsvoorzieningen liggen om de hoek en het centrum en station Vught liggen op fietsafstand (respectievelijk 1,2 en 1,7 kilometer).

De overige regels binnen dit werkingsgebied (Toedeling beheer vaarwegen, Veehouderij in stedelijk gebied, Windturbine in stedelijk gebied, Ruimte-voor-Ruimtekavel) zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit wijzigingsbesluit.

Beperkingen grootschalige logistiek.
Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit wijzigingsbesluit.

Stalderingsgebied
Binnen het Stalderingsgebied (Artikel 5.66 Aanvullende regels stalderen) gelden regels over de toename van de oppervlakte aan dierenverblijf voor hokdieren op agrarische bedrijven. Dit wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf. De regels voor stalderingsgebieden zijn in dit geval dan ook niet relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van drie bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om een ruim woonperceel met slechts twee woningen en een solitair gelegen bedrijfslocatie binnen een woonomgeving, die wordt gesaneerd om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in paragraaf 5.1 van deze motivering te zien is, is voor de toevoeging van woningen toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering bij het wijzigingsbesluit. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

De meerwaardecreatie op deze locatie zit in het feit dat op een duurzame wijze verdichting plaatsvindt op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Diverse belangen krijgen een plekje in het plan. Ten eerste wordt een bijdrage geleverd aan het grote woningtekort dat heerst. De nieuwe woongebouwen worden ontwikkeld volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen en in een parkachtige en groene setting gepositioneerd binnen het plangebied. Daarbij is voldoende aandacht besteed aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bomen zorgen voor schaduw en blijven zo veel mogelijk behouden. Nieuwe aanplant vindt plaats met inheemse soorten en soorten die tegen droge en natte periodes kunnen. Er worden luwe zones aangelegd die aantrekkelijk zijn voor diverse diersoorten en insecten. Halfverharding en laagtes zorgen ervoor dat water binnen de plangrenzen wordt vastgehouden en kan infiltreren. Waar het plangebied nu nog een gesloten terrein is, wordt het straks opengesteld zodat ook omwonenden van het park kunnen meeprofiteren en elkaar er kunnen ontmoeten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

4.3 Regio

4.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Op 9 maart 2023 heeft Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend. In de woondeal zijn diverse afspraken vastgelegd over overkoepelende thema's. Zo zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over woningbouwaantallen, dat 2/3 van de te ontwikkelen woningen in de regio in het betaalbare segment dient te vallen en dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, starters, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners of studenten. Ook zijn er afspraken gemaakt over het bouwen van flexwoningen, collectieve woonvormen en nieuwe woonvormen.

Toetsing

Volgens de regionale woondeal bedraagt het aantal te realiseren woningen (bruto) in de periode 2022/2026 in de gemeente Vught 1.647 woningen. Daarvan zijn 659 woningen (40%) harde plancapaciteit. Er is kwantitatief dan ook nog voldoende ruimte voor het bouwen van 62 nieuwe woningen (netto toevoeging van 60 woningen aan de woningvoorraad).

De regio heeft op dit moment in haar planvoorraad voor 2025-2029 meer dan 2/3e betaalbaar geprogrammeerd (69,6%) en 32% sociaal. In regionaal verband is momenteel dan ook in deze behoefte cq. afspraak voorzien. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de volgende aantallen/percentages woningen per prijssegment beoogd: 28 goedkope koop/huurwoningen (45%), 27 middeldure koopwoningen (44%) en 7 dure koopwoningen (11%). In regionaal verband is er voldoende ruimte en behoefte aan dit type woning en de ontwikkeling past dan ook binnen de afspraken van de regionale Woondeal.

Ook kwalitatief sluit dit wijzigingsbesluit aan bij de afspraken uit de regionale woondeal. Een groot deel van de woningen (goedkope koop/huur en middeldure koop-laag; 52%) krijgt een gebruiksoppervlak van ongeveer 50 tot maximaal 76 m². Ongeveer 23% (middeldure koop-hoog) krijgt een gebruiksoppervlak van ongeveer 80 tot 100 m² en de overige woningen (dure koop) krijgen een gebruiksoppervlak van ongeveer 120 tot 175 m². Met name de kleinere woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens, zoals bijvoorbeeld starters en senioren. De woningen worden dan ook allen levensloopbestendig uitgevoerd (bijvoorbeeld drempelloos en lifttoegang). Naast starters en senioren richt het project zich met de overige woningen ook op doorstromers uit de regio.

4.3.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023 (november 2023)

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023 (november 2023) is per gemeente een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze 'programma-indicatie' is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Een wijzigingsbesluit dat voorziet in de nieuwbouw van woningen of anderszins leidt tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dient te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Toetsing

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023 (november 2023) is voor de subregio 's-Hertogenbosch e.o., waartoe Vught behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 21.275 woningen voor de periode 2024-2035. Daarbij is voor de gemeente Vught geïndiceerd dat deze brandbreedte een toename van 1.265 woningen betreft. De toevoeging van 60 woningen op basis van dit ruimtelijk besluit past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

4.3.3 Monitor bevolking en wonen (september 2025)

In de Monitor bevolking en wonen zijn actuele gegevens te vinden over bevolkingsontwikkelingen, woningbouw en het planaanbod in Brabant. De monitor is ontwikkeld om tijdig in te spelen op knelpunten in de woningbouw. Elk kwartaal publiceert de provincie een actuele monitor. De monitor toont - steeds op basis van recente CBS gegevens - een actueel beeld van ontwikkelingen en de woningbouw in de provincie Noord-Brabant.

Toetsing

Uit de actuele 'Monitor bevolking en wonen (september 2025)' blijkt dat de benodigde capaciteit in de periode 2025 t/m 2034 in de gemeente Vught ca. 1.445 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Het voorgenomen project is in de monitoring opgenomen als zachte plancapaciteit. Er is harde plancapaciteit voor 475 woningen. Dit betekent dat de gemeente kan bijdragen aan de regionale opgave.

In de periode 2025-2029 zijn 1.075 woningen gepland, waarvan 69% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €405.000,- (prijspeil 2025). De woningen voor de periode 2030 t/m 2034 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

Samengevat is in Vught behoefte aan het toevoegen van 1.445 woningen in de periode 2025 tot en met 2034. Er is harde plancapaciteit voor circa 475 woningen. Met dit project worden 62 woningen gebouwd, wat een netto toevoeging van 60 woningen betekent. De voorgenoemde cijfers laten zien dat er nog voldoende ruimte is voor deze ontwikkeling, waar invulling kan worden gegeven aan de regionale behoefte.

4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Vught

De gemeenteraad heeft op 21 december 2023 de 'Omgevingsvisie Gemeente Vught' vastgesteld. De omgevingsvisie gaat over het gehele grondgebied van de gemeente Vught en bevat de strategische ambities voor de fysieke leefomgeving. De komende jaren wordt de omgevingsvisie verder aangevuld en waar en wanneer nodig bijgesteld. Het is daarmee een ambitiedocument en tegelijkertijd een richtinggevend kader voor initiatieven van zowel gemeente als uit de samenleving.

De leidende principes zijn in de omgevingsvisie uitgewerkt in 3 hoofddoelstellingen en 10 kerndoelen:

I. De leefomgeving is toegankelijk, gezond en veilig, zowel voor mens, dier als plant:

1. Vught is leefbaar, schoon, gezond en veilig;
2. Onze leefomgeving is bestand tegen veranderend klimaat. Er is ruimte voor verschillende dieren en planten;
3. De leefomgeving nodigt uit voor ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl;
4. Minder fossiele energie (zoals gas) en steeds meer schone energie. Vught gaat zelf energie opwekken en woningen en gebouwen worden verduurzaamd;

II. Wonen, werken en voorzieningen zijn in balans en iedereen kan meedoen

5. Er is voldoende woonruimte voor alle doelgroepen;
6. De dorpskernen hebben elk een eigen identiteit en voldoende voorzieningen;
7. Er is ruimte voor bedrijvigheid;

III. Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht

8. De agrarische sector is toekomstbestendig;
9. De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten blijven behouden of worden versterkt;
10. Er zijn voldoende mogelijkheden voor kwalitatief hoogwaardige recreatie.

Toetsing
Met dit wijzigingsbesluit wordt op meerdere wijzen invulling gegeven aan de hoofddoelstellingen en kerndoelen. Een bedrijfsperceel en ruim woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied worden omzet naar een nieuwe woonomgeving. In hoofdstuk 5 is het wijzigingsbesluit beoordeeld aan de hand van diverse omgevingsaspecten. Daaruit is gebleken dat het gelet op onder andere diverse milieuaspecten verantwoord is om de functie wonen aan de locatie toe te kennen. De locaties is voldoende schoon, gezond en veilig.

Er worden drie woongebouwen gerealiseerd met 62 woningen. Het plan voorziet in 28 appartementen in de categorie betaalbaar. Deze zijn vooral bedoeld voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast worden 27 appartementen gerealiseerd in de categorie middelduur en 7 appartementen in de categorie duur. De appartementen zijn allemaal gelijkvloers en zonder traplopen te betreden. Daarmee zijn ze levensloopbestendig en dus ook geschikt voor senioren. Al met al voorziet het wijzigingsbesluit in woningen voor diverse doelgroepen met een concrete behoefte.

De woongebouwen worden omgeven met groen. Dit groen is enerzijds van belang om hittestress tegen te gaan, mogelijkheden voor infiltratie te bieden en bij te dragen aan meer biodiversiteit. Daarnaast levert een groene leefomgeving een belangrijke bijdrage aan de gezondheid, omdat het mensen uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten en bijdraagt aan het welzijn. Tot slot is bij de planvorming voldoende rekening gehouden met cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten zoals het Martinigraf en enkele monumentalen bomen. In hoofdstuk 5 is dit gemotiveerd.

4.4.2 Volkshuisvesting

Woonvisie Vught 2021-2025
De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de “Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit” vastgesteld. In deze woonvisie heeft Vught aangegeven waar de prioriteit op het gebied van volkshuisvesting liggen:

- Groei met variatie en kwaliteit
- Wonen met zorg in de kernen
- Leefbare en duurzame wijken en kernen
- Bijzondere doelgroepen

De woonvisie is na vaststelling tweemaal gewijzigd om voor nieuwe plannen het beleid in lijn te brengen met (landelijke en regionale) nieuwe beleidsdoelstellingen. De inhoudelijke prioriteiten zijn gelijk gebleven.

Woningbouwprogramma 2019-2028
Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij wordt ingegaan op de planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen. Het document bevat een woningbouwprogramma voor de periode 2019-2021 en een doorkijk van 2021-2028.

Toetsing
In zowel de Woonvisie als het Woningbouwprogramma wordt vooral ingezet op het bedienen van doelgroepen met de grootste behoefte, zoals starters en senioren en doelgroepen binnen de sociale huursector. Het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van scheefwonen zijn enkele manieren hiervoor.

Het plangebied is als potentiële woningbouwlocatie in het Woningbouwprogramma (doorkijk 2021 tot 2028) opgenomen. Het gaat om de locaties ‘Martinilaan 2-4’ waarvoor 14 woningen zijn geraamd, en om ‘Martinilaan / Theresialaan’ waarvoor

geen aantal is genoemd. Er is nu een plan uitgewerkt met 62 woningen. Beide locaties worden dan ook intensief benut voor nieuwbouw. De omliggende buurten hebben vooral grondgebonden woningen, waardoor met de toevoeging van appartementen meer variatie in de woningvoorraad komt.

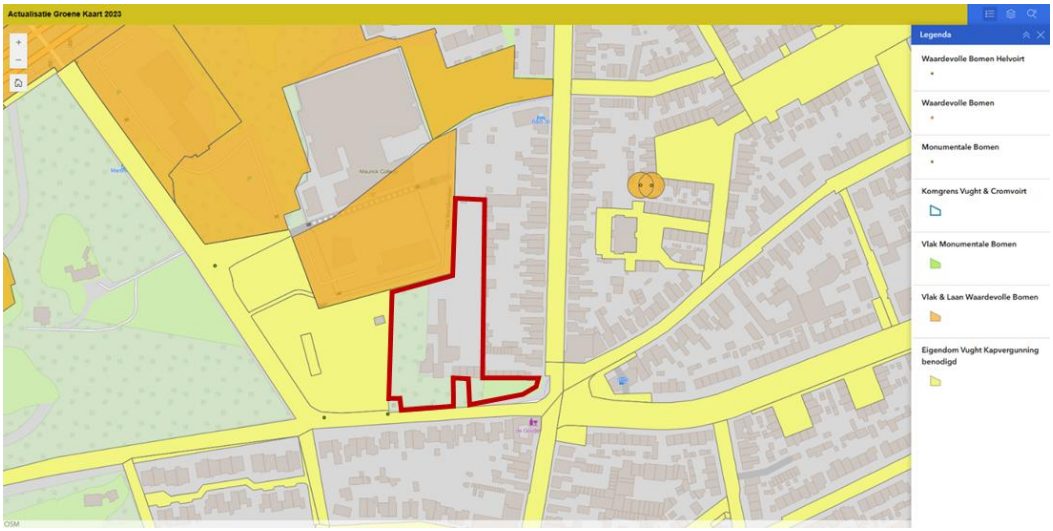
Het plan voorziet in 28 appartementen in de categorie betaalbare koop/huur. Deze zijn vooral bedoeld voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast worden 27 appartementen gerealiseerd in de categorie middelduur en 7 appartementen in de categorie duur. De appartementen zijn allemaal gelijkvloers en zonder traplopen te betreden. Daarmee zijn ze levensloopbestendig en dus ook geschikt voor senioren.

De beoogde ontwikkeling is dan ook wenselijk gelet op de volkshuisvestelijke doelstellingen van gemeente Vught

4.4.3 Groenvisie Vught 2023-2033

In 2023 heeft de gemeenteraad van Vught de Groenvisie Vught 2023-2033 vastgesteld. Het doel van deze geactualiseerde groenvisie is om het beleid te bepalen voor de komende tien jaar. Dit beleid gaat over gemeentelijk en privaat groen binnen de bebouwde kom én het gemeentelijk groen buiten de bebouwde kom. Het programma richt zich - naast de groenvisie en de groenstructuur - op vijf thema's, te weten biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid, identiteit en samenwerking. Voor acht onderwerpen is de hoofdstrategie bepaald:

1. Groenstructuur: De huidige groenstructuren beschermen, behouden, verbinden en versterken wij. Nieuwe groenstructuren richten we toekomstbestendig in.
2. Biodiversiteit: We voorkomen verder verlies van natuurwaarden binnen én buiten de bebouwde kom en treffen maatregelen om de biodiversiteit te behouden, versterken en stimuleren.
3. Klimaatadaptatie: Wij realiseren zoveel mogelijk effectief groen om ons gebied klimaatbestendig te maken.
4. Gezondheid: We richten het openbaar groen in om de lichamelijke en mentale gezondheid van onze bewoners te bevorderen.
5. Identiteit: Ons openbaar groen werkt mee aan het behoud en de versterking van onze eigen identiteit.
6. Samenwerking: We werken samen met onze bewoners om de inrichting en het beheer van ons groen meer leefbaar en toekomstbestendig te maken.
7. Bomenbeleid: Wij werken aan een duurzaam bomenbestand door bestaande bomen waar mogelijk te behouden en nieuwe bomen optimale omstandigheden te geven om zo een lange levensduur te garanderen.
8. Beheer: We beheren het openbaar groen ten behoeve van een functionele en waardevolle omgeving op basis van biodiversiteit, klimaat, gezondheid, identiteit en samenwerking.



Uitsnede Groene kaart 2022 van gemeente Vught, met het plangebied roze omlijnd.

Toetsing
Het plangebied bevat geen waardevolle of monumentale bomen volgens de actuele Groene Kaart van gemeente Vught. Wel staat er direct ten zuidwesten van het plangebied op gemeentelijk eigendom een monumentale boom. In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om in deze hoek van het plangebied geen bebouwing of ontsluiting te voorzien. Daarmee wordt het groeigebied van deze boom ontzien, waardoor deze duurzaam behouden kan worden.

Ten noordwesten van het plangebied is een vlak met waardevolle bomen. Ook in het plangebied zelf komen meerdere bomen voor, waarvan er een aantal zullen moeten worden gekapt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij de positionering van gebouwen, paden en parkeerplaatsen is het uitgangspunt genomen om bestaande (waardevolle) bomen zo veel mogelijk te behouden en ecologische waarden in te passen. Dit laatste gebeurt door aanplant van inheemse plantsoorten en plantsoorten die bestendig zijn tegen meerdere weersinvloeden (droogte of juist natte perioden), en het inpassen van luwe zones die aantrekkelijk zijn voor meerdere diersoorten en insecten. Water wordt in het gebied vastgehouden door middel van laagtes, maar ook het toepassen van open verharding zorgt al voor infiltratie van water. Door het behoud en aanplant van bomen wordt gezorgd voor een schaduwrijke omgeving, wat hittestress tegengaat.

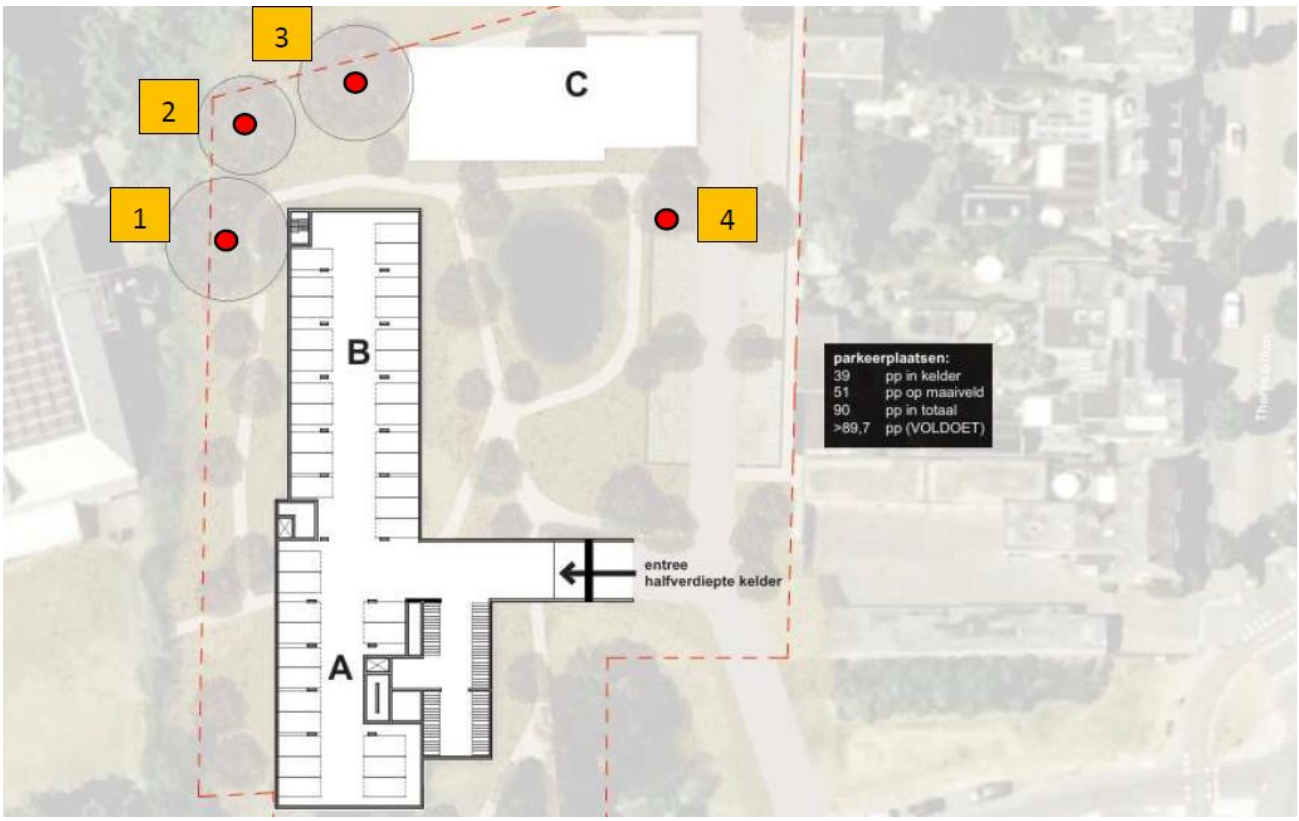
De parkachtige setting met veel groen en ruimte nodigt uit om er te ontmoeten en te bewegen. Het terrein ligt in de huidige situatie al hoger dan aangrenzende percelen. Dit biedt kansen om binnen het plangebied glooiing aan te brengen. Dit zorgt voor verrassingen in het landschap en het sturen van de gebruiker.

Groennorm
In de Groenvisie Vught 2023-2033 streeft gemeente Vught ernaar om 100 m² openbaar groen aan te leggen per nieuwe woningen. In dit geval betekent dat een groenopgave van (62 x 100 =) 6.200 m² groen. In de Groenvisie zijn normen en omrekenfactoren opgenomen hoe aan de groenopgave kan worden voldaan. In dit geval wordt binnen het plangebied vooral veel gebruiksgroen gerealiseerd. Het gaat dan om de groene parkachtige inrichting om de gebouwen en het behoud van het groen aan het Martinigraf. In die parkachtige setting worden diverse bomen geplant. Ongeveer 50 bomen geplant van 1e en 3e grootte. In totaal wordt omgerekend 6.283 m² gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de opgave voldaan.

Categorie	Beplantingstype	Groennorm	Groen in plan	Groenopgave
Belevingsgroen	Gras en struiken	Oppervlakte x 1	-	-
Belevingsgroen	*Bomen in verharding (boomspiegel):*	*1 boom staat gelijk aan:*	-	-
	1e grootte	10 m²	9 stuks	90 m²
	2e grootte	6 m²	-	
	3e grootte	4 m²	39 stuks	156 m²
Gebruiksgroen	Groen dat kan worden gebruikt	Oppervlakte x 1,25	4.830 m²	6.037,5 m²
Gevelgroen	Klimplanten	Oppervlakte x 0,667	-	-
	Groen wand gevelsysteem	Oppervlakte x 1	-	-
	Sedum	Oppervlakte x 0,5	-	-
	Siergrassen / vaste planen	Oppervlakte x 0,667	-	-
	Struiken en bomen	Oppervlakte x 1	-	-
	Openbaar toegankelijke tuin	Oppervlakte x 1,25	-	-
Totaal				**6.283,5 m²**

Bomeneffectanalyse

Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied staan drie bomen met een behoorlijke uitstraling waarvoor ruimte is gereserveerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Wat meer centraal in het plangebied staat een boom waarvan tijdens de omgevingsdialoog door omwonenden is gevraagd of deze behouden kan blijven. In dit kader is voor deze bomen een boom effect analyse (BEA) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze motivering gevoegd.



Ontwerp gebouwen A, B en C met halfverdiepte kelder t.o.v. de vier onderzochte bomen. Bron: Boom Effect Analyse, Claassen Boomverzorging.

Uit de BEA is naar voren gekomen dat de vier bomen, ondanks geconstateerde knelpunten, duurzaam behouden kunnen blijven. Ten aanzien van een aantal knelpunten zijn wel maatregelen nodig:

- Om gebouwen A en B nabij boom 1 te kunnen realiseren is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de groeiplaats te verbeteren om het geschatte wortelverlies van 15% te compenseren;
- Om gebouwen C nabij boom 3 te kunnen realiseren is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de groeiplaats te verbeteren om het geschatte wortelverlies van 15% te compenseren;
- Ten behoeve van bronbemaling bij het realiseren van de half verdiepte parkeerplaats onder gebouwen A en B is het nodig de bronbemaling en de benodigde suppletie van water bij de bomen voor te bereiden, uit te voeren en te controleren conform een gedegen boombeschermingsplan (werkplan).

Daarnaast zijn er knelpunten geconstateerd ten aanzien van het realiseren van de beoogde bouwhoogte, sloop van bebouwing nabij boom 4 en algemene werkzaamheden en bouwplaats inrichting nabij alle vier de bomen. Voor deze knelpunten is geconstateerd dat deze geen langdurig nadelig effect hebben op het duurzaam behoud van de bomen, mits een aantal algemene randvoorwaarden bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht worden genomen.

Gelet op het voorgaande past het wijzigingsbesluit binnen de hoofdstrategieën van de Groenvisie Vught 2023-2033.

5. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

5.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de ontwikkeling in voorliggend wijzigingsbesluit gelden verschillende beoordelingsregels. In dit hoofdstuk worden (onder andere) de instructieregels van het Rijk en de provincie behandeld. De instructieregels van het Rijk staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De instructieregels van de provincie staan in de omgevingsverordening. In de tabel in bijlage 1 zijn alle instructieregels geanalyseerd en is aangegeven welke artikelen voor de ontwikkeling relevant zijn. In de paragrafen 5.2 tot en met 5.22 zijn de relevante instructieregels en de daarbij behorende omgevingsaspecten en andere thema's uitgewerkt.
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot een aantal (ruimtelijk) relevante aspecten. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel aandacht aan deze aspecten te worden besteed. Dit zijn de aspecten mobiliteit, ecologie (soorten en gebiedsbescherming) en gezondheid. In de paragrafen 5.2 t/m 5.22 wordt ingegaan op deze aspecten in relatie tot de ontwikkeling.

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het wijzigingsbesluit voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.3
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.4
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.5
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.6
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.7
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, het plangebied ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in ook niet in.

Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van het plangebied komen geen windturbines voor en het wijzigingsbesluit maakt geen windturbines mogelijk.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.8
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 5.9
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.10
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, het plangebied ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.11
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, gezien de aard en omvang van het bouwplan in relatie tot de ligging van het plangebied vormt het wijzigingsbesluit geen belemmering voor het behoud van ruimte voor functies van nationaal belang. Ook heeft het wijzigingsbesluit geen nadelige gevolgen voor de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen van nationaal belang.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, voor dit wijzigingsbesluit is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren categorieën woningen.
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie paragraaf 5.12

5.1.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een goede belangenafweging te kunnen maken is het in het kader van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (etfal) en de belangenafweging belangrijk om stil te staan bij de volgende aspecten van de fysieke leefomgeving waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen. Deze thema's komen terug in tabel 5.2. Op de relevante onderdelen wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan. Voor de aspecten die niet relevant zijn voor dit wijzigingsbesluit volstaat de beknopte motivering in navolgende tabel

Tabel 5.2: Thema's in het kader van ETFAL en de belangenafweging

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.13
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het plangebied ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone.
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.14
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, het plangebied ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 5.15
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.15
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.16
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.17
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.18
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.19
Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen het plangebied worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.20
Welstand	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.21
Ontplofbare oorlogsresten	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.22
Kabels en leidingen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.23

5.2 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in § 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

<u>Plaatsgebonden risico</u>
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico / aandachtsgebieden

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid tussen zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperk kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot omgevingsveiligheid.

Toetsing

Met dit wijzigingsbesluit wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico’s. Met behulp van de kaart ‘Veilige omgeving’ is in beeld gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Daarbij is gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uitsnede kaart Externe veiligheid van Atlas Leefomgeving (Bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2024), met plangebied blauw omcirkeld.

Uitsnede kaart Externe veiligheid van Atlas Leefomgeving (Bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2024), met plangebied blauw omlijnd.

Risicovolle inrichtingen
Aan de Esschestraat 121 is een benzineservicestation, maar deze vormt geen risico omdat er geen LPG aanwezig is. Verder zijn er geen relevante inrichtingen in de omgeving van het plangebied die mogelijk een risico vormen.

Buisleidingen
Op ongeveer 730 meter ten zuiden van het plangebied loopt een buisleiding van Gasunie waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het brandaandachtsgebied van de buisleiding. De buisleiding is dan ook niet relevant voor de omgevingsveiligheid binnen het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over land
In de omgeving komen meerdere wegen (N65 ten noorden en A2 ten oosten) en spoorwegen (tracé Tilburg – Den Bosch ten noorden en tracé Den Bosch – Boxtel) voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het brandaandachtsgebied of explosieaandachtsgebied en slechts gedeeltelijk binnen een gifwolkaandachtsgebied van deze (spoor)wegen. De woongebouwen komen echter buiten het gifwolkaandachtsgebied. Deze risicobronnen vormen dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen. Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid is de ontwikkeling in overeenstemming met de relevante instructieregels en er hoeven hiervoor geen aanvullende regels te worden opgenomen.

5.3 Water

Algemeen
Rijk
Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op basis van artikel 5.37 vervalt de term ‘watertoets’. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

In de kamerbrief ’water en bodem sturend’ van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze ‘waar’ te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag ‘hoe’ een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema’s wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbeperking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw. Voor juridische borging van de groene maatlat denkt het Rijk aan een instructieregel in het Bkl of meer specifieke regelgeving in het Bbl.

Provincie
De Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bevat instructieregels voor waterschappen en gemeenten. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening staan de instructieregels voor gemeenten. Voor het thema ’water’ zijn de volgende artikelen van belang:

In artikel 5.7 wordt voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing gegeven aan de lagenbenadering. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het principe ‘water een bodem sturend’. Het is een keuze van het kabinet om bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dit principe is vertaald in diverse randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

In artikel 5.16 tot en met artikel 5.18 worden de grondwatervoorraden beschermd. Daardoor blijft waterwinning voor menselijke consumptie mogelijk.

Artikel 5.41 en 5.42 gaan in op de bescherming van de waterhuishouding en behoud en herstel van watersystemen. Doel van de attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Regionaal waterprogramma en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingszones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het omgevingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Om de ruimte voor oppervlaktewater te behouden zijn artikel 5.49 en 5.50 opgesteld. Een waterloop heeft ruimte nodig om bij langdurige neerslag water te kunnen afvoeren. Daarbij treedt het water uit zijn ‘bakje’ en overstroomt de omgeving. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij bouwactiviteiten. Binnen regionale waterberging (artikel 5.49) gelden meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. Binnen reservering waterberging (artikel 5.50) is een afweging mogelijk. De onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bevat hiervan de verantwoording. In beide gevallen geldt bij het opnemen van een regeling in het omgevingsplan dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk bestuursorgaan voor de inrichting van de waterbergingsgebieden, nodig is.

Waterschap
Het waterschap gaat niet over ruimtelijke ordening. Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan. Op basis van het uitgangspunt ‘water en bodem sturend’ kan de rol van het waterschap in de ruimtelijke ordening wellicht wijzigen. De Waterschapsverordening bevat in afdeling 2.6 regels voor het lozen van water in een oppervlaktewaterlichaam.

Verder moet rekening worden gehouden met waterschapsbelangen. Uit het waterschapsbeleid en de waterschapsverordening blijkt welke belangen er spelen.

Ten slotte wordt het planvoornemen ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water. Het gemeentelijk beleid biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater.

Toetsing
Voor dit wijzigingsbesluit heeft een weging van het waterbelang plaatsgevonden. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Daarin zijn het geldende beleid en de huidige waterhuishoudkundige situatie geanalyseerd. Vervolgens is beoordeeld op welke wijze hiermee rekening is gehouden in het beoogde plan en op welke manier de waterbelangen beschermd worden. Een samenvatting hiervan staat hieronder aangegeven.

Omgevingsaspecten
Het projectgebied is ten opzichte van de omgeving hoger gelegen en ligt ergens op een hoogte van 6,90 tot 6,60 m +NAP. De bodem bestaat tot maximaal 4,0 meter beneden maaiveld voornamelijk uit matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond ter plaatse van de locatie Martinilaan 2-4, is daarnaast tot ca. 1,0 meter beneden maaiveld zwak tot matig humeus. Op de locatie Theresialaan 88 is de humeuze toplaag nagenoeg niet aanwezig.

Op basis van de gegevens van grondwatermeetpunten uit het meetnet van de gemeente is voor het projectgebiedingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 5,00 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 1,60 tot 1,9 meter beneden maaiveld bevinden.

Op basis van de vastgestelde legger waterstaatswerken 2023 van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van het projectgebied geen oppervlaktewater gelegen. Het projectgebied ligt tevens niet binnen een Attentiegebied of keur beschermd gebied. Het projectgebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.
De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Het natuurlijke (bestaande) verloop van het maaiveld wordt als maatgevend aangehouden voor het bepalen van de bouwpeilen. Het gehanteerde uitgangspunt is dat de bouwpeilen uitgezet worden op 1,5 m boven het laagste NAP punt. Het hoogte verschil is daarmee op het ongunstigste punt 1,5 m tussen bouwpeil en aansluitend maaiveld (6,57 m +NAP). Door het aanwezige verloop in het maaiveld wordt dit hoogteverschil als minder ervaren. Voor gebouw A en B wordt uitgegaan van een bouwpeil van 8,07 m +NAP en voor gebouw C een bouwpeil van 6,80 m +NAP.

Planontwikkeling en verhard oppervlak
Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van woningen. In de nieuwe situatie worden drie woongebouwen gerealiseerd met daarin appartementen. De gebouwen worden opgericht in een parkachtige setting met veel groen en ruimte om te ontmoeten en te bewegen.
De gebouwen krijgen drie tot vijf bouwlagen, waarbij de onderste laag bij twee gebouwen half verdiept wordt aangelegd ten behoeve van parkeren. In totaal biedt het project ruimte aan 62 woningen, in combinatie met de realisatie van de ontsluiting en de openbare ruimte. De ontwikkeling voorziet in een verhard oppervlak van 3.229 m2.

Waterbergingsopgave
De aanleg van verhard oppervlak kan zorgen voor een versnelde afvoer van hemelwater. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. In de Waterafvoerverordening Vught staat daarnaast aangegeven dat het verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein; dit moet op het eigen perceel worden verwerkt. De aanleg van verharding dient daarom gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. de te realiseren hemelwatervoorziening moet tenminste 60 liter per m2 verhard oppervlak, recht van boven bemeten, kunnen verwerken. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het projectgebied in totaal 194m3 (3.229 m2 x 60 mm).

Hemelwater
Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld.

De eigenaar van een perceel heeft bij de verwerking van hemelwater op het eigen perceel de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en). De positionering van de gebouwen binnen het plan staat nagenoeg vast. De verdere inrichting van

het planvoornemen is echter nog in bewerking en kan mogelijk wijzigen. Hierdoor is er nog sprake van een zekere flexibiliteit ten aanzien van de wijze waarop het hemelwater binnen het projectgebied verwerkt gaat worden.

Om te kunnen voorzien in voldoende waterberging wordt vanuit het plan gedacht aan het opnemen van een wadi in het landschapsontwerp eventueel aangevuld met extra voorzieningen zoals bijvoorbeeld het toepassen van waterretentiedaken (blauw-groendak), waterberging onder de parkeerplaatsen en rijbaan door toepassing van een waterbergend aggregaat (menggranulaat (grauwace), schelpen, lava, drainagezand, grind) of infiltratiekratten.
Ook het toepassen van een wadi in combinatie met een hemelwatervoorziening in de parkeerkelder behoort tot de mogelijkheden.

Het toekomstige hemelwatersysteem, voorzieningen en maatregelen worden bij het verdere planproces nader uitgewerkt en ter toetsing voorgelegd. Voor het plan geldt de voorwaardelijke verplichting dat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan derhalve pas kan worden verleend wanneer voldoende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden ter compensatie van de toename van afstromend hemelwater.

Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen daarnaast een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. Hier zal bij de verdere uitwerking van het systeem rekening mee gehouden worden.

Kwaliteit
Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Afvalwater
In en rondom de Martinilaan en Theresialaan ligt een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd.

Conform het planontwerp zullen er in totaal 62 woningen/bouwblokken worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 18,6 m^3/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt en getoetst.

Conclusie
Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn de waterhuishoudkundige consequenties in beeld gebracht waarbij de waterbelangen ten aanzien van waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn gewogen. Bij de weging van de waterbelangen zijn de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening van het waterschap in acht genomen en vormde hiervoor de basis. Met het uitvoeren van de weging van het waterbelang

is het kader gegeven voor het vastleggen van het wateraspect zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen vormt het aspect 'water' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de buitenlucht bewaken en beschermen. In artikel 5.50 en 5.51 Bkl zijn instructieregels opgenomen voor activiteiten die kunnen leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of fijn stof (PM_{10}). In die artikelen is bepaald dat in het omgevingsplan omgevingswaarden moeten worden vastgelegd als sprake is van die betreffende activiteiten. Het gaat dan om de aanleg of wijziging van een tunnelbuis of de aanleg van een autoweg of autosnelweg (artikel 5.50 Bkl), of om de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen, activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen, of milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Voor deze activiteiten is dan ook onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of fijn stof (PM_{10}).

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³ of minder. Voor het exploiteren van een veehouderijen geldt die stelregel slechts in bepaalde mate (artikel 5.53 Bkl). Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan vormt het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

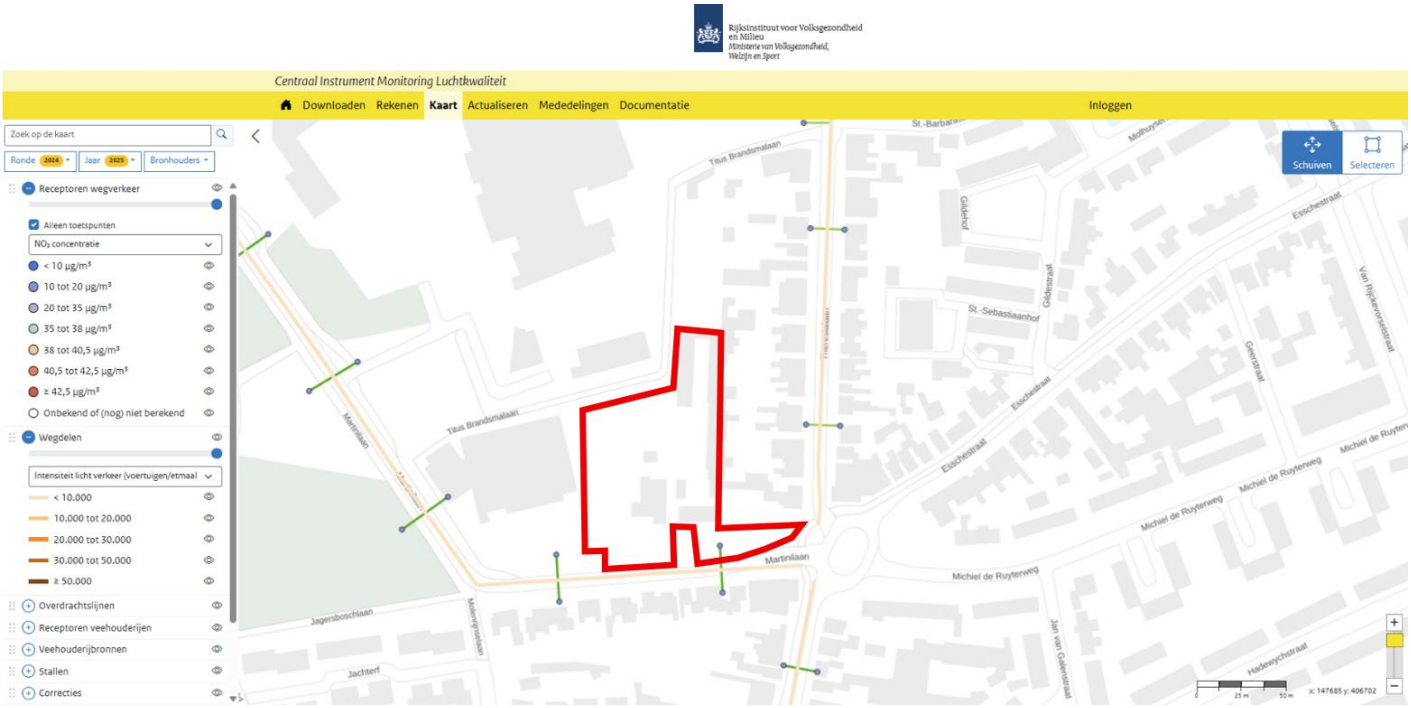
<u>Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot luchtkwaliteit.

Toetsing
Dit wijzigingsbesluit voorziet in het saneren van een bedrijfslocatie om plaats te maken voor ‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan’. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Het wijzigingsbesluit voorziet in de realisatie van 62 woningen aan een bestaande ontsluitingsweg. Vanwege de omvang van het planvoornemen kan deze worden aangemerkt als ‘niet in betekenende mate bijdragend’. Gemeente Vught is niet gelegen binnen een aandachtsgebied die wordt gemonitord voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Er is geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Vught heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.



Uitsnede CIMLK viewer, met het plangebied rood omlijnd en in relatie tot de toetspunten aan de wegdelen Martinilaan, Theresialaan en Esscheweg.

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar de meest relevante toetspunten zich bevinden ten opzichte van het plangebied. De figuur geeft de NO_2-concentratie weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. Eenzelfde uitsnede kan worden gemaakt van andere monitoringsronden, monitoringsjaren en luchtverontreinigende stoffen (per monitoringsjaar en monitoringsronde), maar het is niet zinvol om hiervoor steeds afzonderlijk een figuur op te nemen. Wel is het van belang om de relevante concentraties te beoordelen. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunt:	Martinilaan,Vught (locatie: x: 147726.231927746 y: 406704.978915016)			
Monitoringsronde:	2024			
Monitoringsjaar	**NO_2-concentratie**	**PM_{10}-concentratie**	**PM_{10}-overschrijdingsdagen**	**$PM_{2,5}$-concentratie**
2025	13,67 µg/m³	15,46 µg/m³	6	8,82 µg/m³
2030	11,38 µg/m³	14,42 µg/m³	6	7,85 µg/m³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m³ kalenderjaargemiddelde	40 µg/m³ kalenderjaargemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m³ kalenderjaargemiddelde

Conclusie

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Het aspect luchtkwaliteit is in overeenstemming met de relevante instructieregels. Er hoeven geen aanvullende planregels ten aanzien van dit aspect te worden opgenomen om de functie wonen met bijbehorend terrein aan de planlocatie toe te delen.

5.5 Geluid door activiteiten

Bij een ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen:

Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	65 dB(A)	65 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

<u>Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot geluid.

Toetsing
Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van 62 nieuwe woningen. Woningen zijn volgens artikel 3.31 Bkl geluidsgevoelige gebouwen. Met dit wijzigingsbesluit worden geen activiteiten met gebruiksruimte mogelijk gemaakt. Wel wordt een solitair gelegen bedrijfslocatie met gebruiksruimte voor geluid gesaneerd, wat gunstig is voor het akoestisch klimaat van de woonbuurt waarbinnen het plangebied is gelegen.

De woningen binnen het plangebied worden gebouwd in de nabijheid van een sporthal en onderwijsinstelling. Van beide functies is geluidsbelasting te verwachten. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van geluid van omliggende functies op de nieuwe woningen. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlagen bij deze motivering bijgevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Akoestisch onderzoek Martinihal
Direct naast het plangebied staat sporthal de Martinihal. Uit de door K+ Adviesgroep verrichte analyse volgt dat redelijkerwijs kan worden verwacht dat de geluidbelasting op de appartementen binnen voorliggend plangebied niet hoger zal zijn dan de eisen uit de bruidsschat (tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Vught). Deze eisen komen overeen met voormalige Activiteitenbesluit.

Akoestisch onderzoek Maurick College
Direct ten noordwesten van het plangebied is middelbare school Maurick College gevestigd. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven of de school niet wordt belemmerd door de komst van de appartementen en om te beoordelen of ter plaatse van de school sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als maximale geluidniveau wordt voldaan aan de geluideisen van de bruidsschat (tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Vught). Dit geldt ook ten aanzien van stemgeluid op het schoolplein en de fietsenstallingen, als gerefereerd wordt aan de geluideisen van de bruidsschat.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten wordt het Maurick College niet belemmerd in haar geluidruimte en is ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Akoestisch onderzoek industrielawaai telefooncentrale
Direct ten westen van het plangebied, tussen de Martinihal en het plangebied, staat een nutsgebouw (telefooncentrale, Martinilaan 8a). Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluiduitstraling van de installaties op het dak van de naastgelegen telefooncentrale.

Zoals uit de berekeningsresultaten blijkt, wordt met genoemde uitgangspunten voldaan aan de eisen uit de bruidsschat (tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Vught). Echter wordt opgemerkt dat de bronvermogens aannames betreffen. Ook is niet bekend of de units tonaal geluid produceren. Indien dit het geval is, zijn de genoemde mogelijke bronvermogens inclusief tonaaltoeslag. Op basis van de grootte van de installaties zou geconcludeerd kunnen worden dat de aangenomen bronvermogens passend bij de installaties kunnen zijn. Bovendien is uitgegaan van een worst-case scenario waarop de installaties gedurende 100% van de nachtperiode op 100% van het vermogen draaien. Dit zal redelijkerwijs niet het geval zijn.

Conclusie
Gelet op de resultaten van de verschillende akoestisch onderzoeken is de akoestische situatie geschikt voor de functie wonen. Er zijn geen aanvullende planregels ten aanzien van dit aspect nodig om de functie wonen met bijbehorend terrein aan de planlocatie toe te delen.

5.6 Geluid door wegen en spoorwegen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden uit navolgende tabel.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijkswegen en provinciale wegen	50	60	65
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53	70	70
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:
- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Het kan dan gaan om maatregelen aan de bron, overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een geluidwal of -scherm), of maatregelen bij de ontvanger. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot geluid.

Toetsing
In de omgeving van het plangebied komen geen spoorwegen (> 700 meter) of industrieterreinen met geluidproductieplafonds (voorheen geluidgezoneerde bedrijventerreinen) voor. Het plangebied ligt dan ook niet binnen het aandachtsgebied van een industrieterrein of spoorwegen.

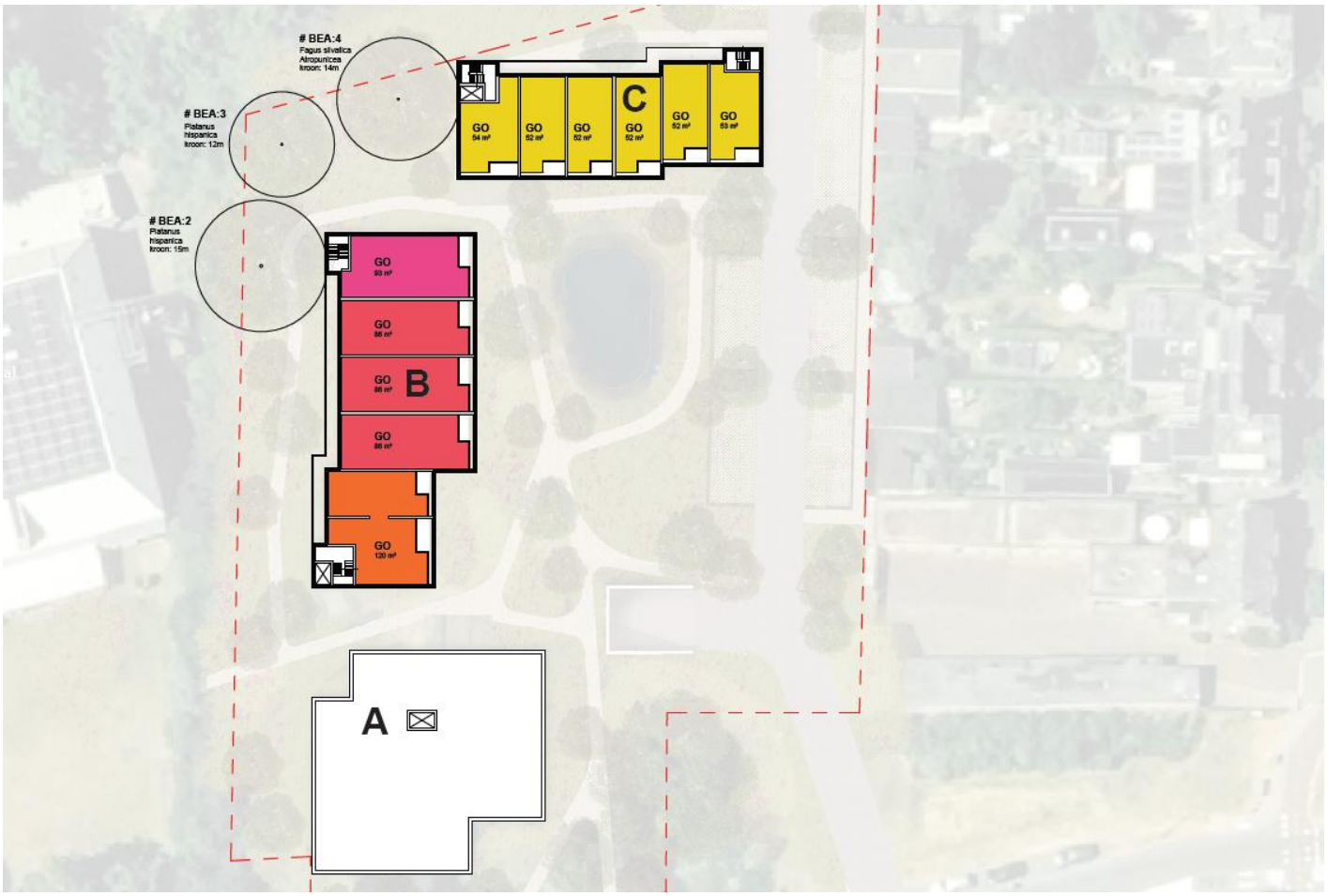
Het plangebied ligt wel binnen het aandachtsgebied van de rijksweg N65 (Helvoirtseweg) en meerdere lokale wegen (Martinilaan, Theresialaan en Esscheweg, Jagersweg en Jagersboschlaan). Daarom is met akoestisch onderzoek de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse onderzocht. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering bijgevoegd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Uit het geluidsrapport blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan. Verder volgt uit het rapport dat voor de rijksweg N65 de standaardwaarde wordt overschreden, maar de grenswaarde niet. In het onderzoeksrapport wordt het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet wenselijk en/of uitvoerbaar geacht. Geluidbeperkende maatregelen komen enkel in aanmerking als deze financieel doelmatig zijn en er geen overwegende bezwaren van

stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard tegen bestaan. Het betreft maatregelen aan de bron zoals het realiseren van een stiller type wegdek of het plaatsen van een geluidscherm. Deze maatregelen zijn financieel niet doelmatig en stuiten op overwegende bezwaren van uitvoerbare aard.

Met dit wijzigingsbesluit is het mogelijk om voor de betreffende gebouwen een hogere geluidwaarde dan de standaardwaarde vast te stellen, mits de grenswaarde niet wordt overschreden. Ook moeten de woningen dan beschikken over een geluidluwe gevel en/of zijn bouwkundige maatregelen nodig.

Uit het geluidsrapport blijkt dat gebouw A (zuidelijke bouwmassa) geen verhoogde geluidbelasting vanwege het verkeer op de N65 ondervindt. De gebouwen B en C ondervinden op enkele toetspunten wel een verhoogde geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de N65. De oost- en zuidgevels van deze gebouwen zijn geluidluw. Gezien de indeling van deze gebouwen zal iedere woning over een geluidluwe gevel beschikken. Daarmee kan zonder bouwkundige maatregelen worden voldaan aan ten minste één geluidluwe gevel per woning. Gelet hierop is het mogelijk en aanvaardbaar om een hogere waarde dan de standaardwaarde in het omgevingsplan vast te leggen.



Beoogde indeling van de bouwlagen van de gebouwen B en C. Bron: JMW Architecten.

Het gezamenlijk geluid bedraagt 54 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Aangezien de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan

het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB. Uit het geluidsrapport blijkt dat de minimaal vereiste geluidwering 21 dB betreft. Wanneer de appartementen worden uitgevoerd op traditionele bouwwijze en met mechanische toe- en afvoer voor ventilatie (geen gevelroosters), wordt deze waarde behaald met standaard dubbel of triple glas. Als aan deze bouwwijze en ventilatiewijze wordt voldaan, wordt een aanvullende berekening ter onderbouwing van de geluidwerende kwaliteit van de gevel niet nodig geacht.

Conclusie
Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek is de akoestische situatie geschikt voor de functie wonen. Met dit wijzigingsbesluit wordt voor gebouwen B en C een hogere waarde dan de standaardwaarde vastgelegd. Ook wordt het gezamenlijk geluid met dit wijzigingsbesluit vastgelegd.

5.7 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als er een bodemgevoelig gebouw is toegestaan op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
De omgevingsverordening bevat voor dit projectgebied geen specifieke instructieregels met betrekking tot bodem.

Toetsing
Ten behoeve van dit wijzigingsbesluit zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen). Hierna wordt kort ingegaan op de verschillende onderzoeken en resultaten ervan:

Verkennend bodemonderzoek (Terra Milieu, 29-11-2023) (deelgebied Martinilaan 2-4):
Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van koper, lood en/of PAK worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond worden geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

In het grondwater worden verhogingen van de parameters barium en cadmium aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden. Tevens wordt de parameter zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Ter plaatse van de onderzoekslocatie blijkt dat er in het grondwater lichte tot matige verhogingen van zware metalen worden aangetroffen. De Wet bodembescherming schrijft voor dat als in een verkennend bodemonderzoek parameters verhoogd ten opzichte van de tussen- en/of interventiewaarden worden aangetroffen een nader bodemonderzoek conform NTA 5755 uitgevoerd dient te worden. Middels dit nader onderzoek kan de ernst en omvang van de verontreinigingen worden vastgesteld.

Echter, de verhogingen van metalen kunnen vermoedelijk worden toegeschreven aan diffuse verontreiniging van natuurlijke oorsprong, er is mogelijk sprake van verhoogde achtergrondgehalten. Er ontbreekt op de onderzoekslocatie een bron waarvan de verhogingen afkomstig kunnen zijn. Gezien de metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond word aanvullend onderzoek niet zinvol geacht.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zintuiglijk en analytische geen asbest is aangetroffen in een van de mengmonsters. De bovengrond kan op basis van dit resultaat als niet asbesthoudend beschouwd worden. Op basis van het aantreffen van diverse asbestdaken zonder goot of onderliggende verharding wordt geadviseerd een onderzoek naar asbest uit te voeren ter plaatse van de druppelzone/infiltratiezone van deze verdachte locatie.

Verkennend bodemonderzoek (NIPA Milieutechniek, 30-3-2023) (deelgebied Theresialaan 88):
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie en/of PAK. Daarnaast zijn er licht verhoogde gehalten aan lood, zink, minerale olie, PCB en PAK aangetoond. De algehele bodemkwaliteit van de locatie is geschikt voor de functie wonen. Echter, nabij boring 16 (garagebox) dient nader onderzoek plaats te vinden naar de mate en omvang van de verontreiniging met minerale olie en nabij boring 18 (buitenterrein) naar de mate en omvang van de verontreiniging met PAK. De bodemkwaliteit van deze verontreinigingsspots is niet geschikt voor de functie wonen en dient vooraf te worden gesaneerd.

Bodemonderzoek naar asbest in bodem (Terra Milieu, 9-1-2026) (deelgebied Martinilaan 2-4):
Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek voor deelgebied Martinilaan 2-4 heeft onderzoek naar asbest in de bodem plaatsgevonden. In het asbestonderzoek zijn drie zones onderzocht:

- Zone ‘gebouw oranje’: hier is in de toplaag in de fijne fractie van het asbestmonster een asbestgehalte van 3,5 mg/kg ds. aangetroffen. Het aangetroffen asbest bestaat uit hecht gebonden materiaal (8-20 mm). In de grove fractie (>20 mm) is geen asbest aangetroffen. De parameter PCB’s wordt verhoogd aangetroffen en voldoet aan klasse Wonen.
- Zone ‘gebouw paars’: hier is in de toplaag in de fijne fractie van het asbestmonster een asbestgehalte van 46 mg/kg ds. aangetroffen. Er zijn in de bodem respirabele vezels aanwezig. Het aangetroffen asbest bestaat uit zowel hecht als niet-hecht gebonden materialen. In de grove fractie (>20 mm) is geen asbest aangetroffen. De parameter PCB’s wordt verhoogd aangetroffen en voldoet aan klasse Wonen.

- Zone ‘gebouw geel’: hier is in de toplaag in de fijne fractie van het asbestmonster een asbestgehalte van 0,5 mg/kg ds. aangetroffen. Er zijn in de bodem respirabele vezels aanwezig. Het aangetroffen asbest bestaat uit niet-hecht gebonden materiaal (<0,5-20 mm). In de grove fractie (>20 mm) wordt geen asbest aangetroffen. De parameter PCB’s wordt verhoogd aangetroffen en voldoet aan klasse Wonen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat analytisch asbest is aangetroffen in de bovengrond. Het gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. niet. Een nader onderzoek naar asbest in bodem is niet noodzakelijk omdat het asbestgehalte <50 mg/kg ds. is. De bodemkwaliteit is gelet op dit nader onderzoek asbest geschikt voor de beoogde functie wonen.

Omdat ter plaatse van zone ‘gebouw paars’ respirabele vezels in de bodem van meer dan 10 mg/kg d.s. zijn aangetroffen, geldt op basis van de risicotoolbox van het RIVM dat er buiten onaanvaardbare humane gezondheidsrisico’s zijn met betrekking tot het aangetroffen gehalte aan asbest. Ondanks dat de interventiewaarde niet wordt overschreden dient de bodem ter plaatse van deze asbestinfiltratiezone gesaneerd te worden om deze geschikt te maken voor het beoogde gebruik. De te verwijderen hoeveelheid bedraagt circa 1 m³, waarbij de toplaag tot 10 cm diep verwijderd dient te worden.

Voor het saneren van de bodem gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Saneren van de bodem valt onder een milieubelastende activiteit (paragraaf 3.2.23 Bal). Het is dan ook niet nodig om hier aanvullende regels voor op te nemen in dit TAM-omgevingsplan. Voor het uitvoeren van de sanering dient er ten minste 4 weken van tevoren gemeld te worden via het Omgevingsloket. Naast de melding heeft de initiatiefnemer via het Omgevingsloket ook een informatieplicht.

<u>Nader bodemonderzoek (NIPA Milieutechniek, 30-3-2023) (deelgebied Theresialaan 88):</u>
Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek voor het deelgebied Theresialaan 88 (NIPA Milieutechniek, 30-3-2023) is nader onderzoek om voor twee boringen (garagebox en buitenterrein) te bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van het nader onderzoek wordt ter plaatse van de garagebox de hoeveelheid verontreinigde grond (minerale olie) wordt geschat op (25 m² x 0,9 m =) maximaal 22,5 m³. Hierbij vormt de verontreiniging geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van de boring op het buitenterrein is de sterke verontreiniging met PAK alleen aangetoond tijdens het verkennend bodemonderzoek en de verhoogde gehalten kunnen worden gerelateerd aan de bijmenging met kolengruis. De omvang van de verontreiniging is hiermee voldoende in beeld gebracht. De hoeveelheid verontreinigde grond wordt geschat op (25 m² x 0,2 m =) maximaal 5 m³.

Het is waarschijnlijk dat de verontreinigingen zijn ontstaan vóór 1987 en als historische verontreinigingen beschouwd dienen te worden. De verontreinigingen betreffen geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging vanwege de bodemvolumes van minder dan 25 m³. De gehaltes aan minerale olie en PAK voldoen niet aan de bodemkwaliteit Wonen en dienen in het kader van de functiewijzing te worden gesaneerd. Omdat beide verontreinigingen zijn afgedekt door terreinverhardingen is geen sprake van acute humane risico’s. De verontreinigingen zullen worden gesaneerd tijdens de werkzaamheden in het kader van de herontwikkeling (sloop, bouwrijpmaken). Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de verontreiniging bij het bevoegd gezag gemeld en wordt een plan van aanpak voor sanering ter goedkeuring voorgelegd.

Conclusie
Gelet op de resultaten van de bodemonderzoeken is de bodemkwaliteit (na sanering) geschikt voor de functie wonen. Er zijn geen aanvullende planregels ten aanzien van dit aspect nodig om de functie wonen met bijbehorend terrein aan de planlocatie toe te delen.

5.8 Geur

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

<u>Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot geur.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het wijzigingsbesluit woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het plangebied en of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Er zijn geen rwzi of agrarische bedrijven gelegen nabij de nieuwe woningen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om de achtergrondbelasting geur van veehouderijen te beschouwen. Dit kan aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het concentratiegebied en dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'zeer goed' (< 3 ouE/m³) mag worden beschouwd.

Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (plangebied blauw omcirkeld) (Bron: https://atlas.odzob.nl/)

Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelf regels over op te nemen.

In de omgeving is geen bedrijvigheid feitelijk aanwezig of planologisch toegestaan waarvan geurhinder bekend is of te verwachten valt. Bovendien ligt het plangebied op meer dan 500 meter van een bedrijventerrein waar bedrijven met een grotere geurbelasting zich mogen vestigen of gevestigd zijn. De horecagelegenheden aan de Theresialaan (cafetaria) en Escheweg (café, maar planologisch ook horeca met keuken toegestaan) bevinden zich op ruime afstand van het plangebied en op voldoende afstand (> 50 meter) van de exacte plek waar de nieuwe woningen zijn voorzien. Gelet op deze afstanden is geurhinder vanwege horeca of bedrijvigheid niet te verwachten en worden geen belangen van (horeca)bedrijven geschaad.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande is het gelet op het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.9 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden;
- het voorkomen van aantasting van:
    - de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten
    - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

<u>Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>
De omgevingsverordening bevat specifieke instructieregels met betrekking tot een goede omgevingskwaliteit waar cultureel erfgoed onder valt.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.9.1 Archeologie

Om het aspect archeologie te beoordelen zijn in dit geval de volgende beleidskaders van belang:

- Beleidskader archeologie 2022;
- Omgevingsplan:
    - Paraplubestemmingsplan Archeologie
    - Erfgoedverordening Gemeente Vught 2023

Beleidskader Archeologie 2022

Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Vught het Beleidskader archeologie 2022 vastgesteld. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. Essentieel onderdeel van het beleid is een geactualiseerd standpunt over de normen die bepalen of de gemeente wel of niet archeologisch onderzoek eist bij bodemverstoringen van een bepaalde omvang, bijvoorbeeld vanwege een bouwplan. In dit archeologiebeleid zijn onder andere verschillende vrijstellingsgrenzen en onderzoeksmethoden bepaald voor ontwikkelingen in de gemeente ter plaatse van een bepaalde archeologische verwachting. Het archeologiebeleid is vervolgens in het Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 6 april 2023) vertaald en zodoende onderdeel van het omgevingsplan.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Volgens het Paraplubestemmingsplan Archeologie heeft het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Aan die dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die bepalen dat archeologisch onderzoek nodig is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m. Ook is archeologisch onderzoek nodig bij het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) over een oppervlakte van meer dan 100 m².

Bij het voorgenomen bouwplan wordt de bodem over een oppervlakte van gezamenlijk meer dan 100 m² dieper dan 0,3 m verstoord. Daarom is archeologisch onderzoek in dit geval noodzakelijk.

Erfgoedverordening Gemeente Vught 2023

Onderdelen met betrekking tot archeologie uit de Erfgoedverordening maken van rechtswege deel uit van het omgevingsplan van gemeente Vught. In dit geval gaat het dat met name om paragraaf 2 en paragraaf 7. Paragraaf 2 omvat bepalingen over de aanwijzing van een gemeentelijke archeologisch monument. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument, waardoor dit onderdeel in dit geval niet relevant is. Paragraaf 7 bevat een vangnetbepaling met bepalingen wanneer archeologisch onderzoek nodig is, in gevallen dat het omgevingsplan niet in zulke bepaling voorziet. De vangnetbepaling is in dit geval niet van toepassing, omdat het parapluplan archeologie al in een beschermingsregime voor archeologie voorziet en op basis daarvan archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Er wordt dan ook voldaan aan de bepalingen uit de Erfgoedverordening.

Toetsing

Voor dit wijzigingsbesluit heeft stapsgewijs archeologisch onderzoek plaatsgevonden: bureauonderzoek, verkennend booronderzoek en ten slotte een proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek. Hierna volgen de resultaten van deze onderzoekstappen.

Bureauonderzoek

Voor het bouwplan zelf is geen bureauonderzoek uitgevoerd, maar is aangesloten bij het bureauonderzoek dat is opgesteld voor het direct aangrenzende plangebied ‘Maurick college’. Hieruit volgt dat de gespecificeerde archeologische verwachting zoals die is opgesteld voor ‘Maurick college’ ook van kracht is voor voorliggend plangebied en derhalve door middel van een verkennend booronderzoek getoetst dient te worden.

Verkennend booronderzoek

In navolging van de resultaten van het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit het verkennend booronderzoek archeologie (Archol) volgt dat in het hoog gelegen centrale en westelijke deel van het onderzoeksgebied een verrassend intact landschap is aangetroffen. In het rapport wordt aangegeven dat sprake is van een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van intacte sporen en vondsten uit alle archeologische perioden (paleolithicum – Nieuwe tijd). Aangezien er lokaal sprake is van een volledig intact bodemprofiel is er ook kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen uit het paleolithicum en mesolithicum. Vooralsnog is deze verwachting alleen van toepassing voor de zone rond boring 2, maar de precieze begrenzing daarvan moet nog worden vastgesteld.

In het oostelijke deel van het plangebied is de bodem diep verstoord en ontbreken aanwijzingen voor intacte archeologische niveaus. Voor deze zone geldt een lage archeologische verwachting. Een lage archeologische verwachting is ook van toepassing voor een circa 120 cm diep afgegraven en verrommelde strook in het meest westelijke deel van het plangebied.

Op basis van de resultaten van het onderzoek dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van informatieve archeologische resten in het centrale en westelijke deel van het plangebied. De mate waarin deze worden bedreigd als gevolg van geplande ontwikkelingen, wordt bepaald door de diepte tot waarop de grond zal worden geroerd bij uitvoering van de ontwikkelingen. In zones met een hoge verwachting waar de geplande ingrepen dieper reiken dan 50 cm -mv wordt een archeologische vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een karterend proefsleuvenonderzoek. Omdat dit bouwplan in dergelijke bodemingepen binnen de betreffende zones voorziet, dient archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. In het archeologisch rapport worden voorwaarden meegegeven voor dit onderzoek.

Voor het meest oostelijke deel van het plangebied en een smalle strook in het meest westelijke deel wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen vanwege de hier vastgestelde diepe bodemverstoringen en daaruit volgende lage archeologische verwachting.

Archeologisch veldonderzoek door middel van karterende boringen en proefsleuven
Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend booronderzoek is een proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek geeft geen aanleiding tot aanvullend archeologisch onderzoek. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd om geen aanvullend archeologisch onderzoek binnen het plangebied uit te laten voeren en om het terrein vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen.

Gemeente Vught heeft inmiddels een selectiebesluit genomen. Er is besloten het advies uit het onderzoekrapport over te nemen en het gebied vrij te geven. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht voor toevalsvondsten van toepassing.

Meldingsplicht toevalsvondsten
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoed geldt een wettelijke meldingsplicht voor het doen archeologische toevalsvondsten: als tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan bij het bevoegd gezag van gemeente Vught of in voorkomende gevallen de Minister van OCW. Vervolgens zal worden bepaald of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

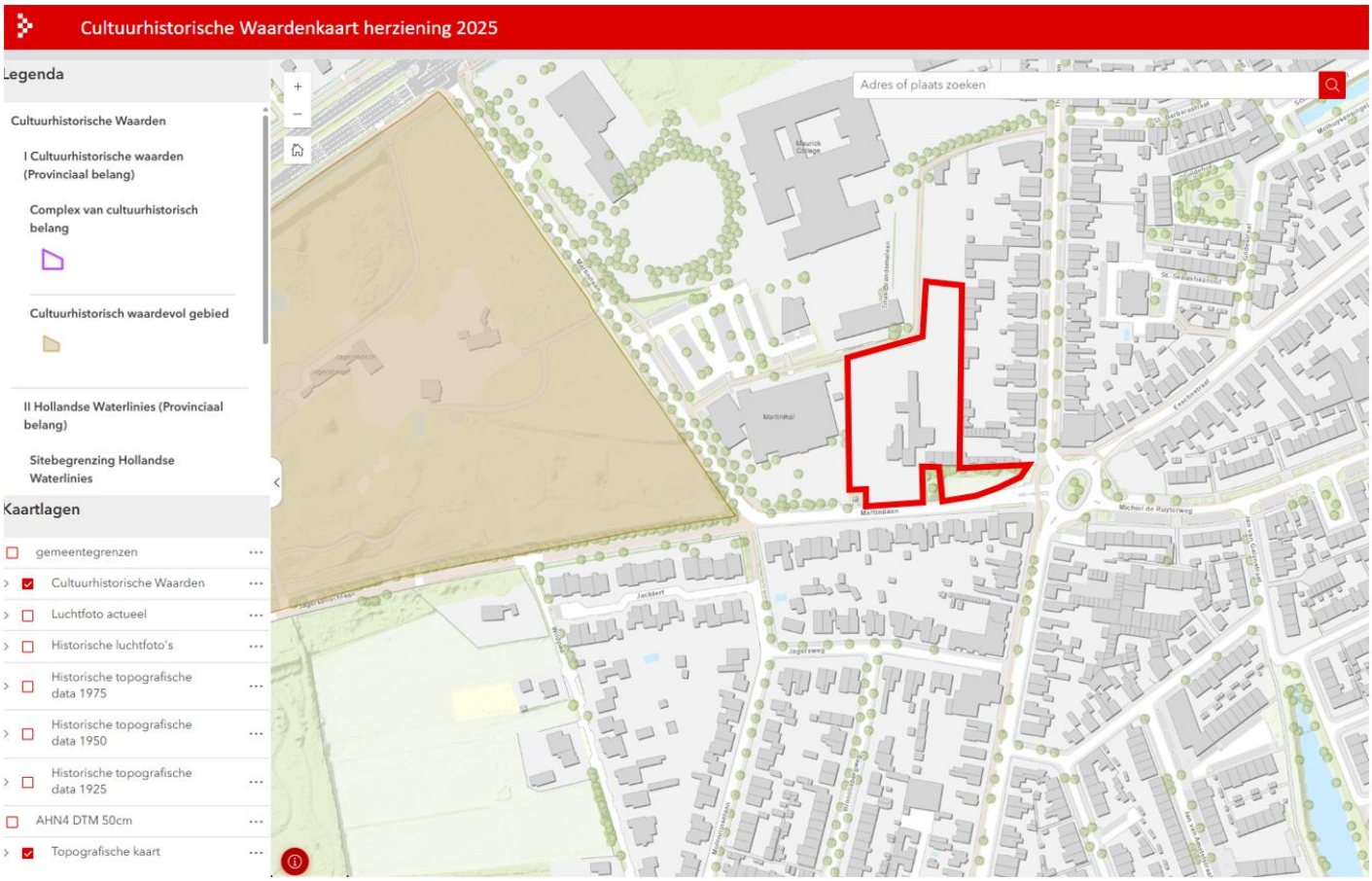
5.9.2 Cultuurhistorie en monumenten

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met monumenten en cultuurhistorische waarden en -objecten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. In dat kader worden in ieder geval de volgende bronnen geraadpleegd:

- het Rijksmonumentenregister;
- lijst van gemeentelijke monumenten (en als zodanig aangewezen beeldbepalende en/of karakteristieke panden);
- Cultuurhistorische waardenkaart herziening 2025 van provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsplan gemeente Vught;
- Groene kaart Vught (Actualisatie Groene Kaart 2023).

Toetsing

Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan komen geen rijksmonumenten voor. Zoals in de vorige subparagraaf al is aangegeven is het plangebied of onderdeel daarvan niet aangewezen als een archeologisch monument. Ook ligt het plangebied niet binnen een complex of gebied met cultuurhistorische waarden van provinciaal belang. Het gebied tussen de N65, Martinilaan en Jagerboschlaan (“Vughtse Hoeven en Beukenhorst”) op ongeveer 75 meter ten westen van het plangebied is wel als zodanig aangeduid, maar gezien de afstand en het feit dat de Martinihal tussen beiden staat maakt de voorgenomen ontwikkeling geen inbreuk op het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, met het plangebied rood omlijnd.

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. Daarop is te zien dat het gebied “Vughtse Hoeven en Beukenhorst” op 75 meter ten westen van het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol groen en dat de Theresialaan / Esscheweg een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde is. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van deze cultuurhistorische waarden doet de voorgenomen ontwikkeling hier geen afbreuk aan.

Binnen het plangebied staat een stip die ‘overige bouwkunst’ markeert. Deze duidt op het graf van de familie Martini, ten zuidoosten van het plangebied aan de Martinilaan. Het betreft een graf in een groene heuvel, behorende bij het verdwenen landhuis Ouwerkerk. Het graf is omgeven door een smeedijzeren hek en binnen dit hekwerk staan aan de achterzijde van het graf enkele verwildere bomen en struiken, waaronder valse acacia. Deze begraafplaats als geheel is aangewezen als gemeentelijk monument. Verder zijn er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het graf van familie Martini. In de huidige situatie loopt direct naast het graf de inrit van het woonperceel Martinilaan 2-4. Deze geeft een verloederde aanblik, waardoor het graf wat in het niet valt. In de beoogde situatie komt de ontsluiting van het plangebied direct ten oosten van het graf te liggen. Daarmee wordt de entree van het gebied ‘open’ gemaakt, waardoor dit cultuurhistorisch waardevolle object beter zichtbaar wordt en hier rondom kan worden bewogen. Het plan draagt er dus aan bij dat dit cultuurhistorisch waardevolle object beter beleefbaar wordt.

Ten slotte volgt uit de beoordeling van de Groene kaart van Vught dat er binnen het plangebied geen monumentale bomen voorkomen, maar direct ten zuidwesten wel. In het stedenbouwkundig ontwerp is hiermee rekening gehouden door hier geen bebouwing en ontsluiting te voorzien.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt er evenwichtig omgegaan met de cultuurhistorische belangen in de omgeving van het gebied.

5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing
Het wijzigingsbesluit voorziet in de realisatie van maximaal 62 woningen. Dat is ten opzichte van de huidige situatie een toevoeging van 60 woningen. Zodoende is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 is reeds ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve regionale woonbehoefte. Kortheidshalve volstaat op deze plaats de conclusie dat in regionaal verband nog voldoende behoefte bestaat aan de toevoeging van 60 woningen in de beoogde woningtypen (doelgroepen). In paragraaf 4.4 is eenzelfde motivering en conclusie terug te vinden gelet op het lokale woonbeleid van gemeente Vught. Ten slotte moet worden benadrukt dat er sprake is van inbreiding/herstructurering van bestaande bouwpercelen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij een verantwoorde verdichting plaatsvindt. Er is dan ook sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op het voorgaande is bij dit wijzigingsbesluit sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.11 Toegankelijkheid openbare ruimte

In artikel 5.162 van het Bkl is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in dat omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Toetsing
De buitenruimte van het plangebied wordt na realisatie door de initiatiefnemer aan gemeente Vught overgedragen als zijnde openbare ruimte. De exacte invulling van de buitenruimte wordt nader uitgewerkt richting de realisatiefase. De inrichting van de openbare ruimte dient in ieder geval plaats te vinden aan de hand van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van gemeente Vught. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de aandachtspunten uit de (uitvoeringsagenda van de) Lokale Inclusie Agenda 2022-2026 voor wat betreft de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte: het onderhoud van stoepen, tegengaan van worteldruk, zichtbaarheid van oversteekplaatsen, geleidelijnen en looproutes (ook het vrijhouden ervan), en de bereikbaarheid van afvalinzamelpunten. Gemeente Vught heeft hierover met initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

5.12 Gezondheid

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing
Gezondheidsbescherming
De bescherming van de gezondheid wordt beoordeeld aan de hand van diverse omgevingsaspecten. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om de kwaliteit van de buitenlucht, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodem en geur. In paragraaf 5.1 van deze motivering is in tabel 5.1 reeds aangegeven of deze thema's voor dit wijzigingsbesluit relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn eerder in hoofdstuk 5 behandeld. Uit de toetsing van deze thema’s blijkt dat er geen relevante gezondheidsrisico’s voor omwonenden en toekomstige bewoners zijn. Voor geen van de aspecten worden normen overschreden en er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te treffen ter bescherming van de gezondheid.

Aanvullend is in tabel 5.2 in paragraaf 5.1 van deze motivering ingegaan op veronderstelde gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen, endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen, en spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen. Hiervoor gelden geen wettelijke of provinciale instructieregels, maar de afweging heeft plaatsgevonden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook ten aanzien van deze thema's volstaat hier de conclusie dat er geen relevante gezondheidsrisico's voor omwonenden en toekomstige bewoners zijn.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Het wijzigingsbesluit voorziet in 62 appartementen aan de rand van een buurt waar vrijwel alleen grondgebonden woningen voorkomen. Het gaat om ongeveer 28 betaalbare appartementen, ongeveer 27 middeldure appartementen en zeven appartementen in het dure segment. Het bouwplan draagt dan ook bij aan een meer gevarieerd woningaanbod en daarmee ook een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de voorzieningen zoals het wijkwinkelcentrum Moleneindplein (500 meter) met onder andere een gezondheidscentrum, diverse horeca en detailhandel, en een supermarkt. Sport- en onderwijsvoorzieningen liggen om de hoek en het centrum en station Vught liggen op fietsafstand (respectievelijk 1,2 en 1,7 kilometer). De ligging kort bij deze voorzieningen nodigt uit om met de fiets (of te voet) van deze voorzieningen gebruik te maken, de auto te laten staan en zodoende te bewegen.

In het ontwerp van de groene buitenruimte is rekening gehouden met ontmoeting. Een groene omgeving draagt bij aan het welzijn en daarmee de mentale gezondheid van bewoners. Binnen dat groen worden mogelijkheden gecreëerd die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, zoals voetpaden en zitaanleidingen. De mogelijkheid tot bewegen en ontmoeten geldt niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor huidige bewoners van de omliggende woonbuurt. Daarnaast draagt groen bij aan vermindering van hittestress, wat eveneens een positieve weerslag heeft op de gezondheid van bewoners.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.13 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied.

Bij de beoordeling van het bouwplan op het omgevingsaspect mobiliteit zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen bezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

De beoordeling van het bouwplan op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Hierbij wordt de parkeerbehoefte bepaald op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Toetsing
Voor dit wijzigingsbesluit heeft een Mobiliteitstoets plaatsgevonden. Deze is als bijlage bijgevoegd. In de mobiliteitstoets wordt ingegaan op de verkeersgeneratie- en afwikkeling als gevolg van dit wijzigingsbesluit. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Autoparkeren
De ontwikkeling heeft met toepassing van dubbelgebruik een parkeerbehoefte van 87 parkeerplaatsen. Met de beoogde ontsluiting direct ten oosten van het Martinigraf gaan ongeveer 3 openbare langsparkeerplaatsen aan de Martinilaan verloren. Om dit te compenseren zijn binnen het plangebied zodoende 90 parkeerplaatsen nodig. Dit bouwplan voorziet in totaal in 90 parkeerplaatsen. Onder gebouw A en B wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd met 39 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners. De overige 51 parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd en zullen openbaar toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers. Het plan voorziet dan ook in voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de eigen behoefte en de openbare parkeerplaatsen aan de Martinilaan te compenseren.

Binnen de bestemming Groen zijn parkeervoorzieningen toegestaan, voor zover deze behoren tot de aangelegde openbare ruimte of tot een verleende bouwactiviteit. Het afzonderlijk aanleggen van extra parkeerplaatsen buiten een verleend bouwplan kan echter leiden tot een toename van verhard oppervlak of aantasting van de groene structuur. Om dit te kunnen beoordelen, is bepaald dat voor het later aanleggen of uitbreiden van parkeerplaatsen een omgevingsvergunningplicht geldt.

Fietsparkeren
De ontwikkeling heeft een normatieve behoefte aan 260 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen voor bewoners (229 stuks) worden volledig inpandig gerealiseerd. Gebouwen A en B krijgen in de parkeerkelder een gemeenschappelijke parkeervoorziening voor fietsen. Gebouw C krijgt een gemeenschappelijke parkeervoorziening op de begane grond van dit gebouw. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte voorzieningen getroffen. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Ontsluiting
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan de Martinilaan, direct ten oosten van het Martinigraf. Een ontsluiting aan de westzijde van het projectgebied is niet wenselijk vanwege de gekozen opstelling van de beoogde woongebouwen: een open, groene opzet met voldoende afstand tussen de woningen en de omliggende percelen. Daarnaast is bij de gemeente Vught een initiatief bekend voor een CPO-ontwikkeling op het naastgelegen perceel (E 3853). Om de kansen voor deze ontwikkeling te behouden, is het niet gewenst de ontsluiting van het huidige project via dit perceel te laten verlopen. Een ontsluiting aan de zuidzijde wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van een monumentale boom en een transformatorvoorziening. Daarom is de oostzijde van het plangebied als meest geschikte locatie voor de ontsluiting onderzocht.

De recent gewijzigde eigendomssituatie van perceel E3136, dat nu in handen is van de gemeente, draagt bij aan de haalbaarheid van deze ontsluitingskeuze. Op dit perceel is er voldoende ruimte om een verkeersveilige ontsluiting te realiseren, zodat verkeer uit het plangebied veilig en overzichtelijk de Martinilaan kan oprijden.

Een ontsluiting aan de zuid- of oostzijde van het plangebied kan tot gevolg hebben dat woningen aan de zuidzijde van de Martinilaan mogelijk hinder ondervinden van inschijnende koplampen vanuit de nieuwe ontsluiting. Hier is rekening mee gehouden bij de exacte positionering van de uitrit. De geplande inpassing ligt tegenover twee bestaande in- en uitritten. De betreffende woningen hebben aan de voorzijde geen verblijfsruimtes die direct aan deze inritten grenzen. Bovendien zal het aanwezige groen in de voortuinen het eventuele inschijnen van koplampen grotendeels blokkeren. Gezien het bovenstaande wordt eventuele lichtoverlast tot een minimum beperkt.

Verkeersgeneratie en afwikkeling
De verkeersgeneratie van zowel de bestaande en planologisch toegestane functies als van het beoogde bouwplan is doorgerekend. In de huidige situatie generen de woningen Martinilaan 2-4 en bedrijfslocatie Theresialaan 88 ongeveer 23 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) op een weekdag en omgerekend 27 mvt/emt op een werkdag. Voor de toekomstige situatie gaat het om 339 mvt/etm op een weekdag en 376 mvt/etm op een werkdag. Per saldo gaat het dus om een toename van 314 mvt/etm op een weekdag en omgerekend 349 mvt/etm op een werkdag.

Het meeste verkeer zal direct via de Martinilaan afwikkelen naar de N65. Een kleiner deel wikkelt af in oostelijke richting en verspreid zich op de rotonde in diverse richtingen (Esschestraat en Michiel de Ruijterweg richting centrum, Esscheweg richting Moleneindplein en sportpark). Gezien de capaciteit en intensiteit op deze wegen zal het bouwplan niet voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op deze wegen zorgen.

Conclusie
Uit de mobiliteitstoets volgt dat de beoogde ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties of problemen in de verkeersafwikkeling veroorzaakt.

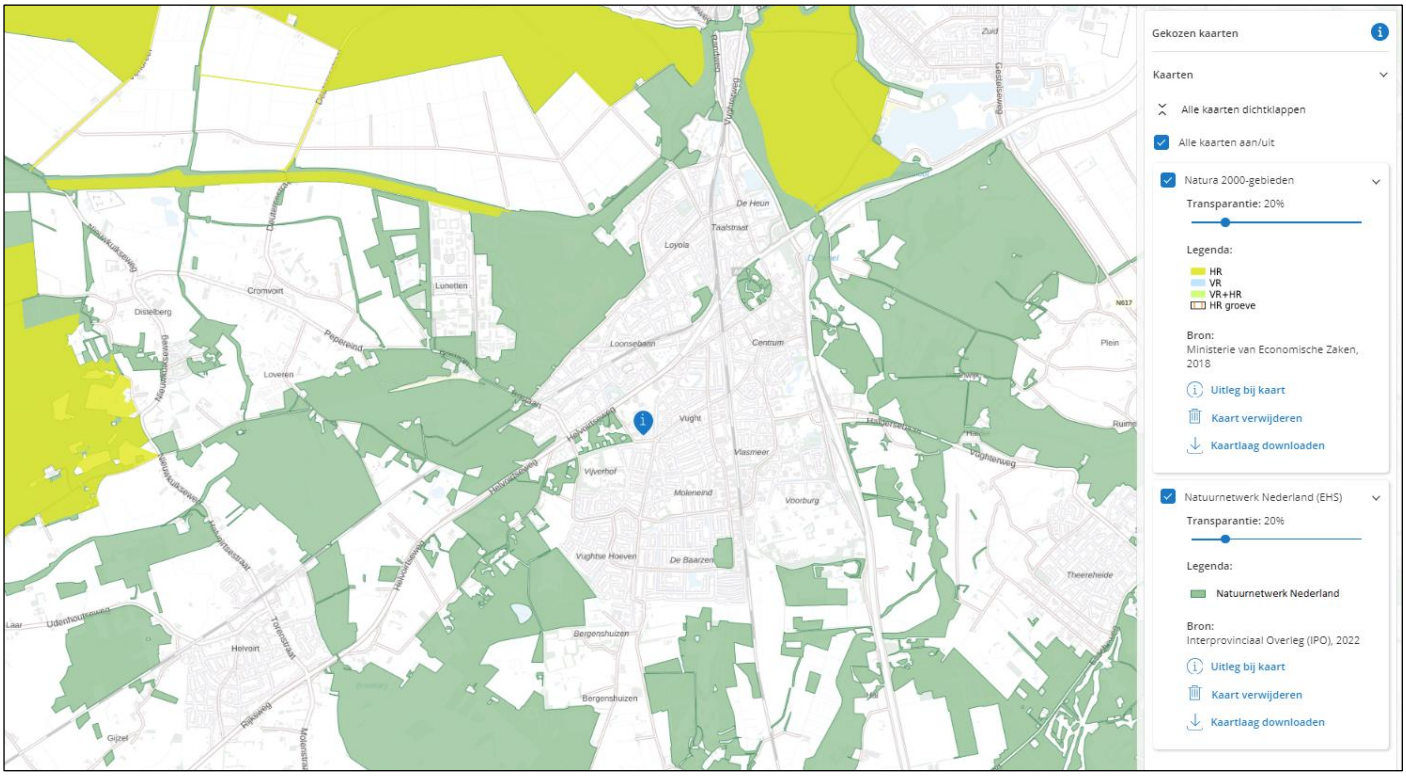
5.14 Ecologie: gebiedsbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het NatuurNetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningplicht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een bouw- of gebruiksactiviteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Hierin worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.



Uitsnede digitale kaart 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Natura 2000-gebieden' (Bron: Atlas Leefomgeving). Plangebied met blauwe marker aangeduid.

Directe negatieve effecten van dit wijzigingsbesluit op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het plangebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit wijzigingsbesluit een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering bijgevoegd. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsbesluit geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.15 Ecologie: soortenbescherming

Indien een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Daarnaast dienst aangetoond te worden dat het plan niet evident onuitvoerbaar is gelet op de aanwezigheid van mogelijk soorten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven of sprake is van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht. Dit gebeurt aan de hand van een quickscan ecologie. Blijkt uit de quickscan

ecologie dat er indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten, dan is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij het bevoegd gezag.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Bij dit bouwplan kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan, met name omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en vegetatie wordt weggenomen. Daarom heeft een quickscan flora en fauna met navolgend aanvullend soortenonderzoek plaatsgevonden. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Quickscan flora en fauna (BNL Advies, 18-3-2024) :

Uit de quickscan flora en fauna is naar voren is gekomen dat er een aanleiding is om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden. De soorten die nader onderzocht dienen te worden zijn:

- Steenmarter
- Wezel, hermelijn en bunzing
- Gebouwbewonende vleermuizen

Aanvullend onderzoek beschermde soorten (BNL Advies, 1-11-2024):

Op basis van het nader onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen steenmarters of kleine marters waargenomen. Omdat er geen verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn en het plangebied geen onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied, zijn er geen beschermde functies van steenmarter in het plangebied aanwezig. De geplande sloopwerkzaamheden en potentiële herontwikkeling van de kavel, hebben daarmee geen negatieve effecten op de steenmarter. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is dan ook niet nodig..
- Er zijn twee zomerverblijfplaatsen aanwezig van gewone dwergvleermuis aan de oostgevel van het woongebouw Martinilaan 2-4. Ook is er in het gebouw een paarverblijfplaats aanwezig van ruige dwergvleermuis. Gewone dwergvleermuizen en sporadisch en laatvlieger maken gebruik van de bomen ten noorden van het gebouw als essentiële foerageergebied.

Conclusie

Om het gebouw te mogen slopen en eventueel de betreffende bomen te mogen kappen, en daarmee vleermuizen te verstoren, is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. Gedeputeerde Staten is hiervoor het bevoegd gezag. Ook zullen mitigerende maatregelen nodig zijn. Dergelijke maatregelen worden bepaald in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

Op voorhand zijn er geen signalen dat een eventuele omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor het verstoren van vleermuizen niet kan worden verkregen, aangezien het voor dergelijke soorten goed mogelijk is om tijdig mitigerende maatregelen te treffen en te werk te gaan volgens een vooraf goedgekeurd werkprotocol. De aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verloopt separaat van de procedure van dit wijzigingsbesluit en de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan.

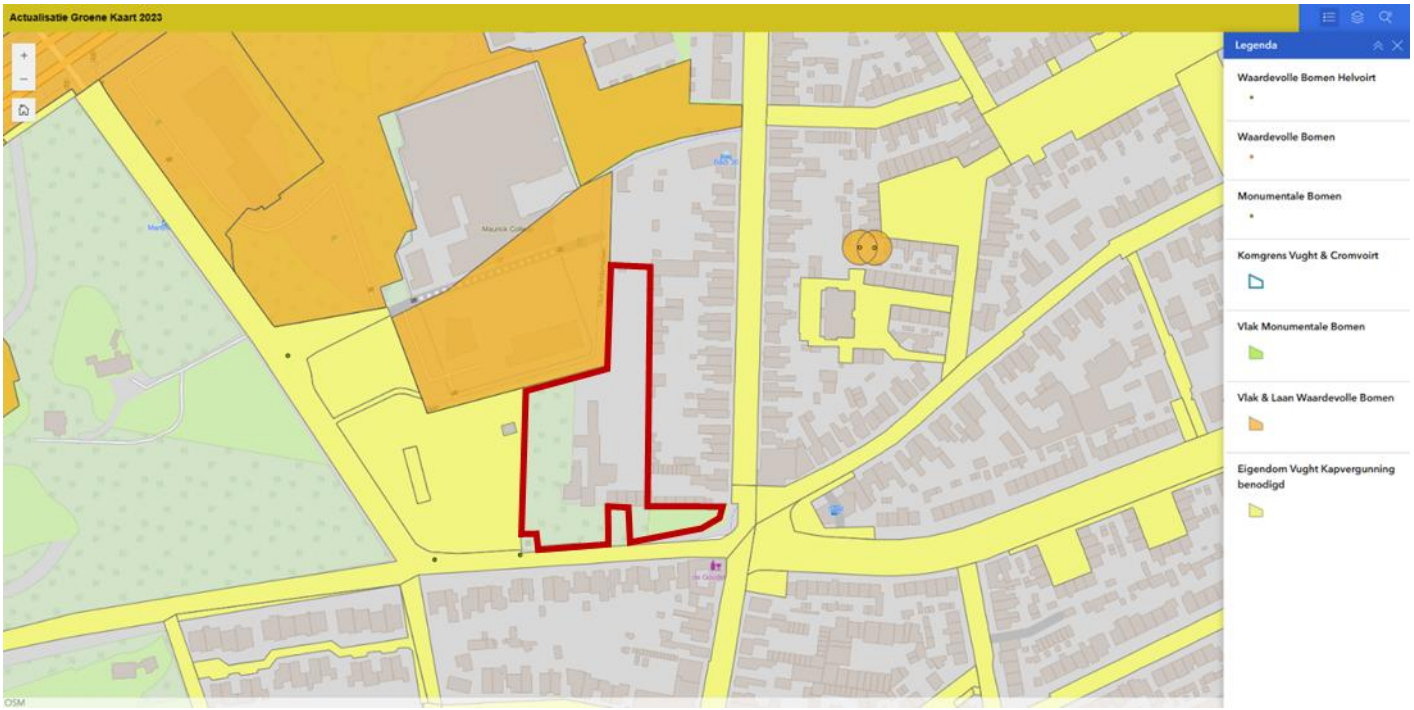
Gelet op het voorgaande is de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit niet in het geding. Sloop van de gebouwen kan evenwel pas plaatsvinden na verlening van de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

5.16 Ecologie: houtopstanden

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels (niet zijnde instructieregels) opgenomen ter bescherming van houtopstanden. De gemeente wijst een bebouwingscontour houtkap aan die aansluit op het stedelijk gebied. Als de gemeente de bebouwingscontour houtkap heeft aangewezen, wordt deze zichtbaar in het omgevingsplan van de gemeente. Als bouw- of aanlegactiviteiten gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld buiten stedelijk gebied), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour houtkap (voorheen 'grens bebouwde kom' zoals bedoeld in de Boswet / Wet natuurbescherming) en gaat zodoende niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour, waarvoor een verbod en herplantplicht geldt. Desondanks zullen wel enkele bomen moeten worden gekapt om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De bomen staan alle op particulier terrein en komen niet voor op de monumentale en waardevolle bomenlijst van gemeente Vught. De bomen staan ook niet binnen een vlak 'Monumentale bomen, 'Vlak en laan waardevolle boom' of 'Eigendom Vught kapvergunning benodigd' op de Groene Kaart. Gelet op de bepalingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening Vught is zodoende geen omgevingsvergunning voor kappen nodig.



Uitsnede digitale Groene kaart met daarop weergegeven (vlakken met) monumentale en waardevolle bomen.

Initiatiefnemer hecht waarde aan een groene inrichting van de buitenruimte en waar mogelijk worden daarbij bestaande bomen ingepast. Met een bomen effect analyse is inzichtelijk gemaakt wat de conditie van de diverse bomen is en of de bomen behoudenswaardig zijn. De rapportage is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit de BEA is naar voren gekomen dat de vier bomen, ondanks geconstateerde knelpunten, duurzaam behouden kunnen blijven. Ten aanzien van een aantal knelpunten zijn wel maatregelen nodig:

- Om gebouwen A en B nabij boom 1 te kunnen realiseren is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de groeiplaats te verbeteren om het geschatte wortelverlies van 15% te compenseren;
- Om gebouwen C nabij boom 3 te kunnen realiseren is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de groeiplaats te verbeteren om het geschatte wortelverlies van 15% te compenseren;
- Ten behoeve van bronbemaling bij het realiseren van de half verdiepte parkeerplaats onder gebouwen A en B is het nodig de bronbemaling en de benodigde suppletie van water bij de bomen voor te bereiden, uit te voeren en te controleren conform een gedegen boombeschermingsplan (werkplan).

Daarnaast zijn er knelpunten geconstateerd ten aanzien van het realiseren van de beoogde bouwhoogte, sloop van bebouwing nabij boom 4 en algemene werkzaamheden en bouwplaats inrichting nabij alle vier de bomen. Voor deze knelpunten is geconstateerd dat deze geen langdurig nadelig effect hebben op het duurzaam behoud van de bomen, mits een aantal algemene randvoorwaarden bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht worden genomen.

In paragraaf 4.4.3 is reeds aangegeven dat er ruimschoots in groen wordt voorzien, waarbij de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden en ingepast worden. Vanuit het thema houtopstanden is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.17 Bezonning

Hoogbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gemotiveerd dat het bouwplan geen onaanvaardbare gevolgen in de bezonningssituatie van omliggende woningen heeft. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om dit zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeente Vught heeft geen beleid vastgesteld voor wat betreft bezonning en nadelige schaduwwerking op omliggende woningen. In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, dan kunnen de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen worden toegepast voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing. TNO kent een lichte en een strenge norm:

- de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de strenge TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Toetsing

Dit wijzigingsbesluit maakt drie nieuwe woongebouwen, van respectievelijk ongeveer 11 meter (gebouw A), 18 meter (gebouw B) en ongeveer 13 meter hoog (gebouw C). De drie bouwmassa's staan ten noorden van de woningen aan de Martinilaan. Deze woningen grenzen met hun noordelijke gevel aan het plangebied. Door de stand van de zon ontvangen deze gevels nooit direct zonlicht en hoeven deze gevels conform de TNO-richtlijnen niet te worden beoordeeld. Aan de westelijke en noordelijke zijde staan geen woningen waarvoor de TNO-norm in acht moet worden genomen.

Het wijzigingsbesluit kan wel effect hebben op de woningen aan de Theresialaan, al komen de bouwmassa's op een behoorlijke afstand van deze woningen te staan. Gebouw C staat op ongeveer 13 meter van de erfgrens van de woningen aan de Theresialaan, maar deze woningen hebben vrij diepe tuinen. De afstand tot de woningen zelf bedraagt 40 tot 50 meter. Gebouwen A en B staan op een ruimere afstand van deze woningen.

Om het schaduweffect van de nieuwbouw op de woningen en tuinen aan de Theresialaan inzichtelijk te maken, is een bezonningstudie uitgevoerd. Deze bezonningstudie is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

Op sommige momenten valt aan het einde van de dag schaduw op de achtertuinen, maar niet op de woningen zelf. De woningen ondervinden dus geen schaduwhinder door de beoogde bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de TNO-norm.

Conclusie
Vanuit het thema schaduwhinder is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.18 Windhinder

Hoogbouw kan vanwege de positionering en bouwhoogte veranderingen teweeg brengen in het lokale windklimaat. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gemotiveerd dat het bouwplan geen onaanvaardbare heeft voor het windklimaat ter plaatse. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om dit zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden aangetoond dat er bij een nieuwe ontwikkeling geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonningssituatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen. De rijksoverheid heeft voor deze aspecten van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeente Vught heeft nog geen beleid vastgesteld voor wat betreft windhinder. In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, kan voor het beoordelen van het lokale windklimaat op loop- en verblijfsniveau de algemeen gehanteerde norm NEN 8100 ('Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving') worden toegepast. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. Voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) is aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is. In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Toetsing
Het wijzigingsbesluit maakt drie bouwmassa's mogelijk, waarvan alleen gebouw B (17 meter) hoger dan 15 meter wordt. Rekening houdend met de heersende windrichting in Nederland (zuidwest) ligt dit gebouw redelijk beschut achter bestaande bomen, de Martinihal en Jagersbosch. Gelet op de bouwhoogten die met dit wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt en de onderlinge afstand tussen de bouwmassa's, is binnen het plangebied geen windgevaar of onacceptabele

windhinder te verwachten. Ook windgevaar of onacceptabele windhinder voor omliggende percelen ten gevolge van dit bouwplan zijn niet te verwachten.

Conclusie
Vanuit het thema windhinder is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.19 Duurzaamheid

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij een omgevingsplanwijziging voor een specifiek wijzigingsbesluit rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen: de energietransitie, mobiliteit, herbruikbaarheid etc.

Toetsing
Binnen het plangebied maar ook op gebouwniveau wordt voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo worden de nieuwe woningen gebouwd volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen, waardoor het energieverbruik zo minimaal mogelijk is. Ook worden de gebouwen natuurinclusief gebouwd. Om de biodiversiteit te bevorderen worden inpandige nest-, paar- en/of kraamgelegenheden voor vogelsoorten en vleermuizen gerealiseerd. De platte daken van de gebouwen worden bedekt met sedum. Hiermee kan hemelwater langer op het dak worden vastgehouden (voordat het overtollige water wordt afgevoerd), wat belangrijk is in het kader van klimaatadaptatie. Sedumdaken dragen ook bij aan isolatie van woningen en dat is gunstig voor een lager energieverbruik en tegen hittestress. Bovendien leveren sedumdaken een bijdrage aan de biodiversiteit doordat ze bijen, vlinders, vliegen, spinnen en andere insecten aantrekken.

De nieuwe woongebouwen worden in een ruime setting ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De omgeving rondom wordt groen aangekleed. Dit is enerzijds van belang voor de biodiversiteit, anderzijds is dit van belang in het kader van klimaatadaptatie. Bomen en andere opgaande beplanting zorgen voor schaduw en houden minder warmte vast dan gebouwen en erfverharding. Daarmee wordt hittestress tegengaan en bovendien kan in onverharde delen van het plangebied het hemelwater direct in de bodem infiltreren. Door ook de parkeervakken van de twee nieuwe parkeerterreinen aan de randen van het plangebied halfverhard uit te voeren en infiltratiekratten onder de parkeerterreinen aan te brengen, wordt ervoor gezorgd dat al het hemelwater wat op de erfverharding binnen het plangebied neerkomt in het plangebied wordt vastgehouden en kan infiltreren.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.20 Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Als de gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels

voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

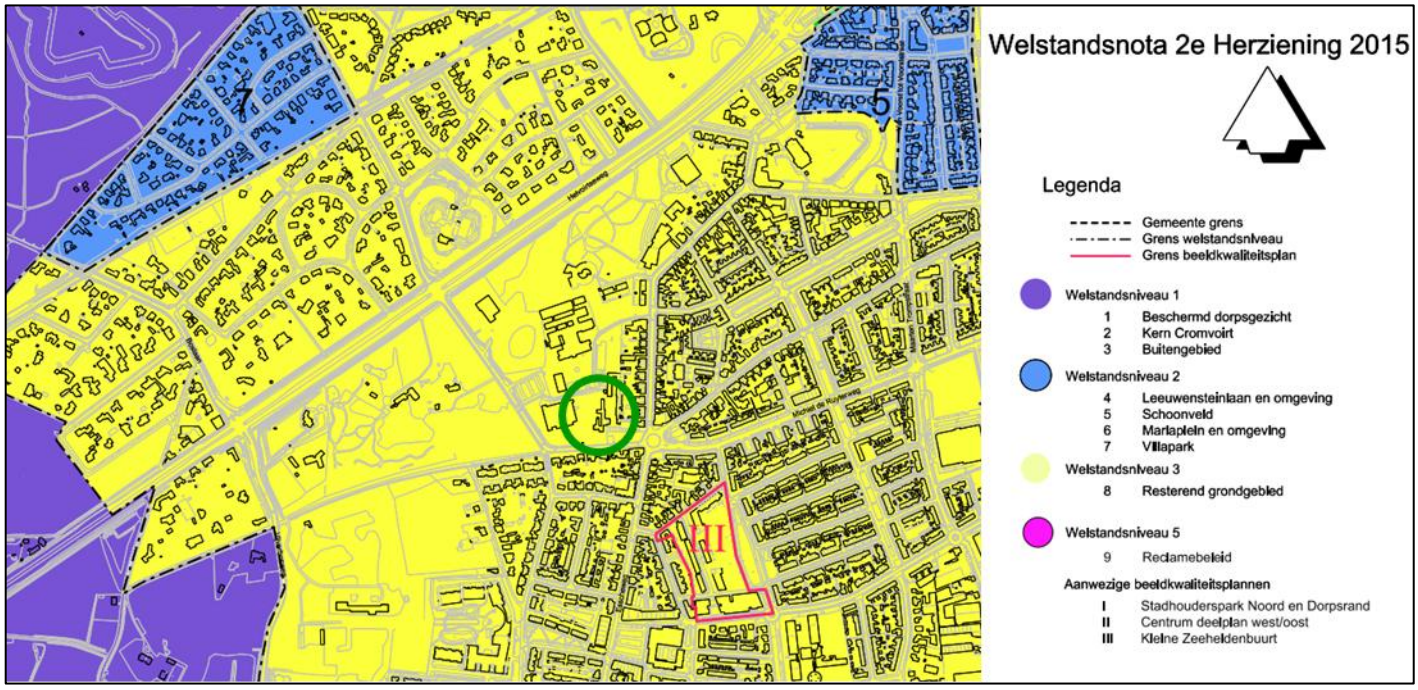
Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties.

Toetsing

Gemeente Vught maakt voor de welstandsbeoordeling onderscheid in een aantal gebieden. 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:

1. Niveau 1: volledige welstandstoets;
2. Niveau 2: lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten;
3. Niveau 3: geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw aan een historisch bebouwingslint en monumenten, excessenregeling is van toepassing in geval van nieuwbouw;
4. Niveau 4: Voeren van Handelsreclame;
5. Gebieden waarvoor beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld;



Uitsnede kaart Welstandsnota 2e herziening 2015, met plangebied groen omcirkeld.

Het plangebied is gelegen binnen het 'resterende grondgebied' van Vught, waarvoor welstandniveau 3 geldt. Dit betekent dat formeel geen welstandstoets nodig is en dat de excessenregeling op de beoogde nieuwbouw van toepassing is.

5.21 Ontplofbare oorlogsresten

Vught is tijdens de Tweede Wereldoorlog doelwit geweest van gevechtshandelingen. Indien één of meerdere conventionele explosieven (CE) in de bodem zijn achtergebleven is dat een risico voor betrokken personeel in de uitvoeringsfase (Arbo-veiligheid). Daarnaast kan een risico ontstaan in het kader van de openbare orde en publieke veiligheid. We spreken daarom bij het bepalen van risico's die ontstaan door het uitvoeren van werkzaamheden in een gebied waar mogelijk CE zijn achtergebleven, van een gecombineerde verantwoordelijkheid in het kader van de 'openbare orde en publieke veiligheid' en 'Arbo-veiligheid'. Bovendien kan na het aantreffen van CE stagnatie ontstaan.

Toetsing
Gemeente Vught heeft eerder een historisch onderzoek laten uitvoeren naar de opsporing van ontplofbare oorlogsresten. Door het bureau Expload is de locatie geïnventariseerd en geanalyseerd. De inventarisatie en analyse is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Daaruit blijkt dat in het onderzoeksgebied geen sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Het plangebied is daarom aangemerkt als onverdacht. De voorgenomen werkzaamheden kunnen plaatsvinden op reguliere wijze op basis van een bij de analyse gevoegd processchema. Vanuit het thema ontplofbare oorlogsresten is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

Conclusie
Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

5.22 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen, straalpaden of telecomverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

<u>Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>
De omgevingsverordening bevat specifieke instructieregels met betrekking tot kabels en leidingen

Toetsing

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals plaatselijke rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden in dit wijzigingsbesluit.

Conclusie

Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:
1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Toetsing en conclusie
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling met in totaal 62 woningen (per saldo 60 woningen toevoegen). Daarbij worden de percelen bouwrijp gemaakt door onder andere het wegnemen van vegetatie en het slopen van opstallen.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Indien het wijzigingsbesluit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Toetsing en conclusie
Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de voorgaande hoofdstukken.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Voor geluid vanwege wegen wordt niet overal voldaan aan de standaardwaarde. Daarom is op de verbeelding en in de regels het gezamenlijk geluid vastgelegd. Dit is van belang bij het bepalen van de binnenwaarde ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van het project. Voor wat betreft parkeren en hemelwaterberging is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee juridisch is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen en hemelwaterberging worden gerealiseerd en nadien in stand worden gehouden. Voor de overige aspecten is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en het beleid van de gemeente, waterschap, regio, provincie en het Rijk. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Met dit wijzigingsbesluit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

Bijlage 1	**Participatieverslag kennismakingsbijeenkomst 28-2-2024 (Leef Omgevingsadvies);**
Bijlage 2	**Participatieverslag inloopbijeenkomst 3-7-2025 (Leef Omgevingsadvies);**
Bijlage 3	**Boom effect analyse (Claassen Boomverzorging);**
Bijlage 4	**Aanmeldnotitie mer (Rho Adviseurs) ;**
Bijlage 5	**Weging van het waterbelang (RB Water) ;**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek Martinihal (K+ Adviesgroep);**
Bijlage 7	**Akoestisch onderzoek Maurick College (K+ Adviesgroep);**
Bijlage 8	**Akoestisch onderzoek industrielawaai telefooncentrale (K+ Adviesgroep);**
Bijlage 9	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (K+ Adviesgroep);**
Bijlage 10	**Verkennend bodemonderzoek (Terra Milieu);**
Bijlage 11	**Bodemonderzoek naar asbest in bodem (Terra, Milieu);**
Bijlage 12	**Verkennend bodemonderzoek (NIPA Milieutechniek);**
Bijlage 13	**Nader bodemonderzoek (NIPA Milieutechniek);**
Bijlage 14	**Verkennend booronderzoek archeologie (Archol);**
Bijlage 15	**Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen en proefsleuven (Archol);**
Bijlage 16	**Mobiliteitstoets (Rho Adviseurs) ;**
Bijlage 17	**Stikstofdepositieberekening (Rho Adviseurs);**
Bijlage 18	**Quickscan flora en fauna (BNL Advies);**
Bijlage 19	**Aanvullend onderzoek beschermde soorten (BNL Advies);**
Bijlage 20	**Projectmemo ontplofbare oorlogsresten (Expload);**
Bijlage 21	**Schaduwstudie (JMW Architecten).**