

Toelichting

**TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22f Glorieuxlaan
Roucouleur Vught**

Gemeente Vught

TAM-OMGEVINGSPLAN

- Toelichting -

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Glorieuxlaan Roucouleur Vught

Gemeente Vught

IDN-nummer: NL.IMRO.0865.TAMOPGlorieuxlaan-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 11 juni 2026



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het plangebied	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Planvoornemen	17
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Rijksbeleid	27
3.3 Besluit kwaliteit leefomgeving	28
3.4 Provinciaal beleid	37
3.5 Gemeentelijk beleid	39
Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Milieueffectrapportage	49
4.3 Bodemkwaliteit	50
4.4 Geluid	51
4.5 Kwaliteit van de buitenlucht	52
4.6 Omgevingsveiligheid	53
4.7 Gezondheid	55
4.8 Duurzaamheid en klimaat	55
4.9 Waterparagraaf	58
4.10 Cultureel erfgoed	64
4.11 Natuur	67
4.12 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	71
4.13 Niet gesprongen explosieven (NGE)	71
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	73
5.1 Een omgevingsplan	73
5.2 Artikelgewijze toelichting	74
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	77
6.1 Inleiding	77
6.2 Economische uitvoerbaarheid	77
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

6.4	conclusie	78
Hoofdstuk 7 Procedure		79
7.1	De te volgen procedure	79
7.2	Wettelijke vooroverleg	79
7.3	Ontwerp en vaststelling	79

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Glorieuxlaan ligt ten zuiden van het Reeburgpark het landhuis Roucouleur en de rectorswoning. Ten oosten van het landhuis en noorden van de rectorswoning ligt een 'open plek' (voorheen grasveld en thans ingericht als tuin) omzoomd door houtsingels met bomen.

De gemeente Vught heeft eerder aangegeven open te staan voor woningbouw op deze locatie indien rekening wordt gehouden met de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- De woonbebouwing moet passen binnen het landgoedkarakter van Roucouleur, de daar aanwezige bebouwing, het omliggend park en haar omgeving. Hieronder wordt verstaan maximaal 6 vrijstaande woningen, die bestaan uit maximaal 2 bouwlagen hoog en afgedekt met een (pannen)kap. Deze eenheden dienen in een landschappelijke en losse structuur te worden vormgegeven. Kavelscheidingen in de vorm van hekwerken, muren of schuttingen zijn hierbij uitgesloten.
- Het behoud van de bestaande houtopstand is een voorwaarde.
- Het meenemen van het vroegere lunet als ontwerpgegeven in de uitwerking.
- Uitbreiding van de verharding ten behoeve van de ontsluiting van het gebied dient zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Voor een aansluiting op de Glorieuxlaan dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting.
- Het leggen van een fiets- en voetgangersverbinding tussen het park Reeburg en de Glorieuxlaan, bij gereed komen van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

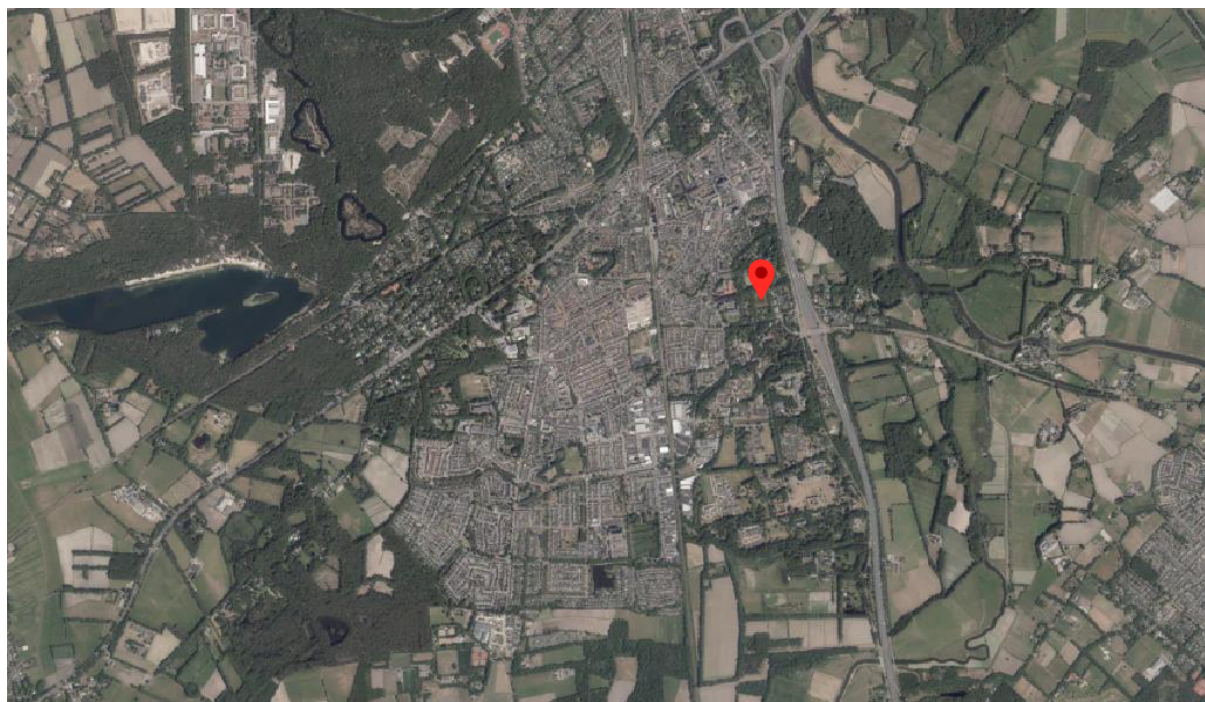
In aanvulling op het eerste uitgangspunt heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit op basis van de eerste stedenbouwkundige uitwerking aangegeven dat maximaal 4 vrijstaande woningen in twee bouwlagen (plat) met een opbouw als ruimtelijke uitgangspunt het maximale is.

Op basis van deze ruimtelijke uitgangspunten is een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt (zie Bijlage 1) en geaccordeerd door de gemeente. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen in drie woonvlekken welke ontsloten wordt middels een ontsluiting vanaf de Glorieuxlaan. De groene randen in de vorm van bestaande houtopstanden blijven behouden en het vroegere lunet is 'zichtbaar' gemaakt in één van de drie woonvlekken door middel van een aarden wal, als abstracte verwijzing naar het feit dat binnen het plangebied een lunet heeft gelegen. Tevens wordt, in overleg met de initiatiefnemer, voorzien in een langzaam verkeersverbinding door het plangebied tussen het Reeburgpark en de Glorieuxlaan.

Momenteel rust op het plangebied de bestemming 'Groen - Park'. Binnen deze bestemming is het qua gebruiks- en bouw mogelijkheden niet mogelijk om woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken. Er dient daarom een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege plaats te vinden om het beoogde planvoornemen mogelijk te maken. Deze toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing voor deze wijziging, waarbij getoetst wordt aan de geldende beleidskaders, milieu- en omgevingsaspecten en economische en maatschappelijke haalbaarheid in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landgoed Roucouleur dat grenst aan het Reeburgpark en is gelegen direct ten noorden van de Glorieuxlaan. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Vught. Het betreft een open plek (voorheen grasveld en thans ingericht als tuin) dat omkaderd is met houtsingels met bomen en een vijver (zuidzijde). Het plangebied wordt globaal begrensd door de woningen aan de Willem van Beuningenlaan (oostzijde), vijver met rectorswoning (zuidzijde), Landhuis Roucouleur (westzijde) en Reeburgpark (noordzijde). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie C, perceel 2384 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m².



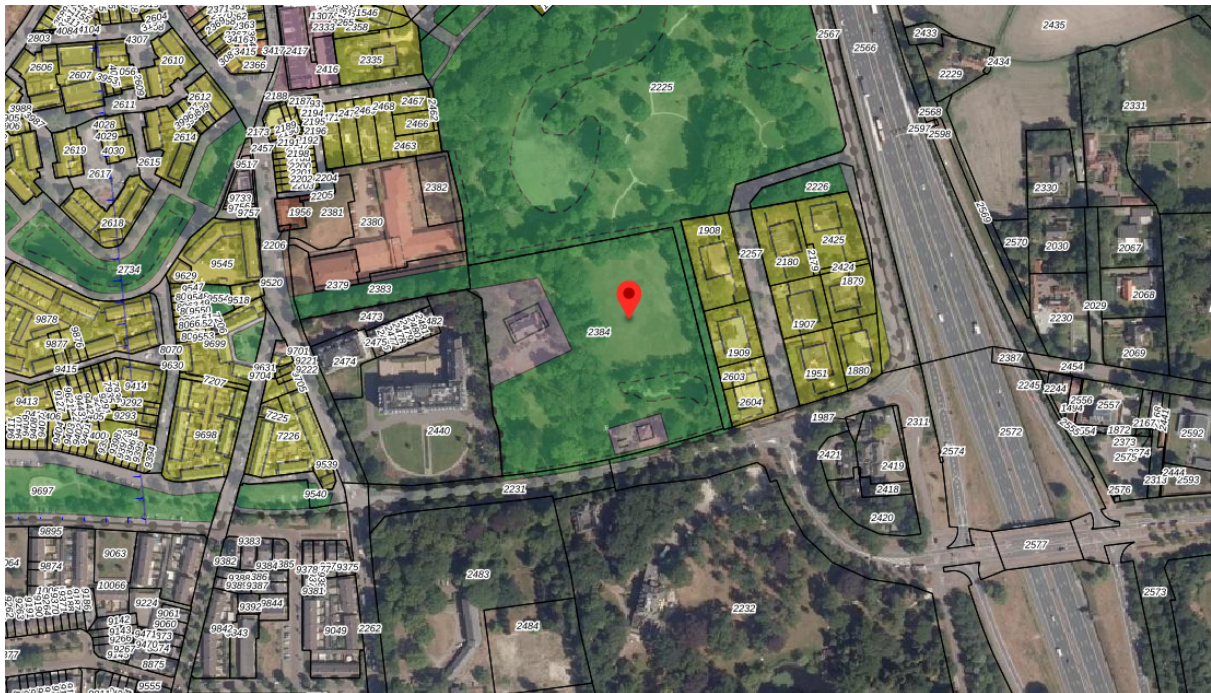


Ligging plangebied en kadastrale situatie

1.3 (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege

Op het plangebied is het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege van toepassing. Dit (tijdelijk) omgevingsplan bestaat uit voormalige ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen dan wel uitwerkingsplannen). In dat kader gelden voor het plangebied de volgende voormalige bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Centrum Vught e.o (vastgesteld 19 juni 2013);
- paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 6 juni 2018);
- paraplubestemmingsplan Kamerverhuur Vught (vastgesteld 22 juni 2021).



Uitsnede geldend voormalig bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.', thans onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege

Voormalig bestemmingplan 'Centrum Vught e.o.'

Binnen het voormalige bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' is het gehele plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Groen - Park'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor: groenvoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen, instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden, duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen, beeldentuin en in ondergeschikte mate voor extensief recreatief medegebruik. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot kleinschalige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bruggetjes, straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, uitingen van kunst en/of herdenkingstekens en speelvoorzieningen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Op basis van de bestemming 'Groen - Park' is de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen niet toegestaan.

Voormalig paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Het voormalige paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is in 2018 vastgesteld ten behoeve van een uniforme parkeerregeling voor de gehele gemeente Vught. Directe aanleiding voor dit paraplubestemmingsplan is de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014, waardoor de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening zijn komen te vervallen.

In dit TAM-omgevingsplan wordt de parkeernormering voor de te realiseren vrijstaande woningen getoetst aan dit paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

Voormalig paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur Vught'

In de woonbestemmingen van de voormalige vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Vught is vaak 'wonen' in algemene zin toegestaan en ontbreekt een koppeling met het begrip 'woning'. Uit recente uitspraken

van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat het begrip 'wonen' in die gevallen ruim moet worden uitgelegd. Ook bijzondere woonvormen, waaronder kamerbewoning, vallen onder dit begrip en zijn dus bij recht toegestaan. Dit was niet de intentie.

Dit voormalige paraplubestemmingsplan zorgt er voor, door het toevoegen en/of aanpassen van een aantal definities aan de geldende bestemmingsplannen, dat bijzondere woonvormen niet meer bij recht zijn toegestaan binnen de woonbestemmingen in het buitengebied en binnen alle bestemmingen in het stedelijk gebied. Alleen na afweging en vergunningverlening van de gemeente zou kamerverhuur mogelijk gemaakt kunnen worden.

Aangezien kamerbewoning niet aan de orde en wenselijk is in de te realiseren woningen zijn de relevante begrippen (wonen, huishouden, woning) overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied en planvoornemen nader beschreven. Vervolgens vindt toetsing van dit planvoornemen plaats aan beleidskaders (Hoofdstuk 3), aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving (Hoofdstuk 4). In Hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van het TAM-omgevingsplan toegelicht. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen toegelicht, en komt in Hoofdstuk 7 de te nemen procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling plangebied en omgeving

Hoewel er signalen zijn van bewoning ervoor, werden pas vanaf ongeveer 600 na Christus de vele moerassige gebieden in de omgeving van Vught door klimatologische veranderingen beter bewoonbaar en bebouwbaar. Vught is waarschijnlijk rond deze tijd ontstaan. De naam 'Vught' verwijst naar de drassige omgeving van de nederzetting, komend van het woord 'fuchte' of 'vocht', de betekenis van 'vochtige plaats'.

Het plangebied en haar omgeving, tegenwoordig gelegen aan de oostflank van de bebouwde kern van Vught en ten zuiden van het historische centrum en Reeburgpark, heeft in de afgelopen eeuw een sterke verandering doorgemaakt. De historie van het Reeburgpark, waaraan het plangebied is gelegen, gaat verder terug dan de grootschalige stedelijke ontwikkeling van de kern Vught. Deze stedelijke ontwikkeling kwam voornamelijk op gang na de Tweede Wereldoorlog. In de wederopbouwperiode is Vught één van de kernen die het sterkst groeit, voornamelijk in de omgeving langs het spoortraject 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

Het plangebied heeft lang aan de flank van Vught een directe verbinding gehad met het buitengebied aan de oostzijde van Vught, dat zich laat kenmerken door verschillende kleinere buurtschappen, landgoederen en kastelen (waaronder het Kasteel Maurick). Deze verbinding met het buitengebied werd enigszins onderbroken door de aanleg van de A2 in de jaren '60. Hiermee maakt het plangebied in de huidige situatie deel uit van de groene buffer die het bebouwde woongebied van Vught scheidt met de rijksweg A2.

Het landgoed Roucouleur heeft een interessante ruimtelijke geschiedenis achter de rug. De lunetten van Vught werden gebouwd tussen 1844 en 1848. Een van deze lunetten was binnen het plangebied gevestigd (lunet VII) maar is tegenwoordig in zijn geheel verdwenen. In 1884 ontstond het landhuis Roucouleur en rectorswoning, beide rijksmonumenten, ontworpen door de architect Lambert Hezenmans. Toen was het lunet nog een onderdeel van het plangebied. In de tijd tussen 1900 en 1975 verdween het oude lunet en is er een vijver in het zuidoostelijke deel aangelegd. Het landhuis Roucouleur en de rectorswoning zijn van algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als uitdrukking van sociaal-economische ontwikkeling. Het illustreert het belang van (de omgeving van) Vught als een belangrijke landelijke nederzetting voor landgoederen, villa's en herenhuizen.

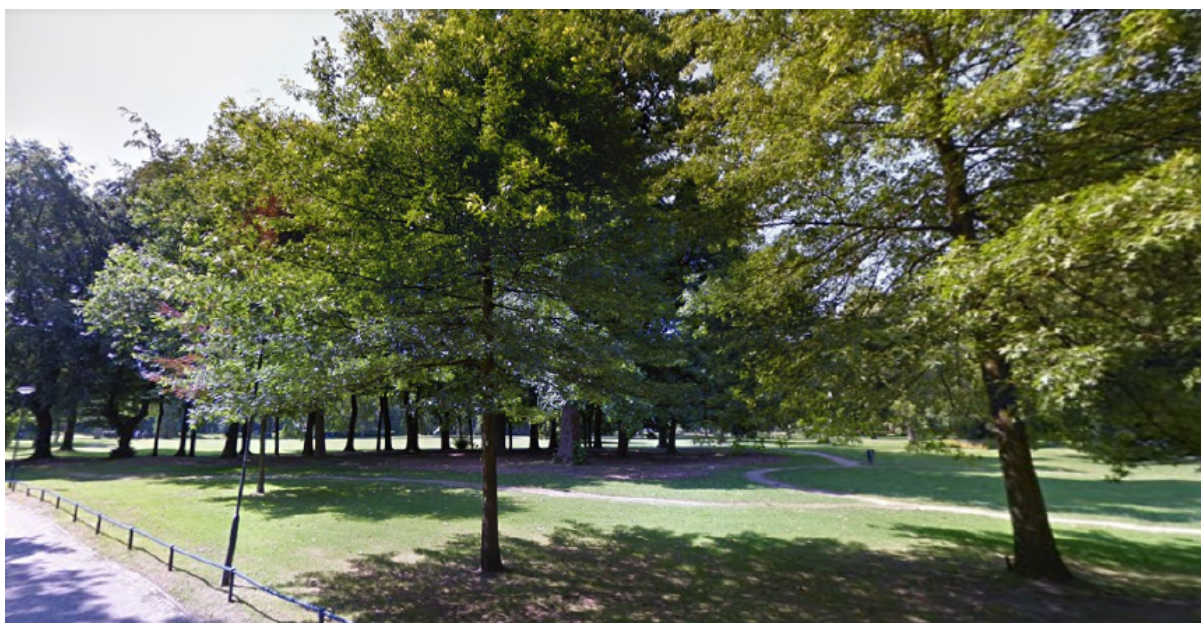


Ontwikkeling omgeving plangebied (bron kaarten: TopoTijdsreis)

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Vught en behoort tot de landgoedstructuur binnen de kom. Het 'restant' wat hiervan nog zichtbaar is in de huidige ruimtelijke structuur betreft het Reeburgpark enerzijds en anderzijds het zorgpark Voorburg. Het plangebied in combinatie met het landhuis Roucouleur en rectorswoning met vijver vormt hierin het overgangsgebied. De Glorieuxlaan vormt hierin de 'barrière' tussen het Reeburgpark en het zorgpark Voorburg.

Het Reeburgpark is ongeveer 7 hectare groot en bestaat uit een grote vijverpartij en diverse bossages met verschillende monumentale dan wel waardevolle bomen. Aan de noordzijde van het park is het raadhuis gesitueerd. Dit wordt enkel nog gebruikt voor representatieve en ceremoniële doeleinden alsmede raadsvergaderingen.



Impressie Reeburgpark (zicht vanaf Willem van Beuningenlaan)

Het zorgpark Voorburg heeft een rijke historie. Het park heeft zowel een landschappelijk als stedenbouwkundig verleden en toekomst. Het park heeft zijn prachtige uitstraling na al die jaren niet verloren en is alleen maar mooier geworden. Door de jaren heen zijn panden gesloopt of gerealiseerd, maar daarnaast heeft ook nieuwbouw plaatsgevonden. De huidige bebouwing ligt verspreid door het park. Dit betreft zowel geclusterde bebouwing als solitaire bebouwing. Het zorgpark Voorburg is nu een openbaar park met zorgaanbieders en daaraan gerelateerd voorzieningen. Er is een betekenisvolle relatie met Vught en de omgeving. Iedereen kent het zorgpark wel. Ook worden er wandelingen verzorgd door het park en daarmee heeft het park ook een recreatieve functie.



Impressie zorgpark Voorburg (zicht vanaf de Parklaan)

Het plangebied in combinatie met het landhuis Roucouleur en rectorswoning met vijver in aansluiting op het Reeburgpark heeft een groene uitstraling. Dit overgangsgebied wordt ontsloten door de Glorieuxlaan door middel van een inrit vanaf deze weg. Middels interne wegen/paden zijn zowel het landhuis als de rectorswoning ontsloten. Het landhuis heeft een statige uitstraling en is aangewezen als rijksmonument. De bebouwing bestaat uit een souterrain met daarop 2 bouwlagen met kap. De rectorswoning is hieraan ondergeschikt maar heeft eveneens een statige uitstraling en is ook aangewezen als rijksmonument. De

bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Zowel het landhuis als de rectorswoning hebben momenteel een functie als kantoor.



Landhuis Roucouleur en rectorswoning

Het plangebied zelf betrof voorheen een grasveld maar is thans ingericht als tuin, die omzoomd is door houtsingels en bomen. Het geheel (landhuis, rectorswoning en plangebied) is gelegen in een groene omgeving bestaand uit grasvelden, bomen en vijver.



Overzichtsfoto's plangebied (voormalig grasveld thans ingericht als tuin)



Tuinontwerp Roucouleur met rood omkaderd het plangebied (indicatief)

Aan de oostzijde van het plangebied (aan het Willem van Beuningenplein en Boxtelseweg) zijn grondgebonden vrijstaande woningen op ruime kavels gelegen, waarvan 1 woning is opgesplitst in 2 woningen. Dit betreffen bungalows in 1 bouwlaag, welke zijn afgedekt door een plat dak met uitzondering van één woning welke is afgedekt met een kap. Dit betreft een relatief solitair gelegen woongebiedje bestaande uit 10 woningen op de hoek Glorieuxlaan/Boxtelseweg en grenst aan het Reeburgpark en overgangsgebied met plangebied. Doordat de woningen op ruime kavels zijn gesitueerd in combinatie met de groene uitstraling sluit dit goed aan op het aangrenzende Reeburgpark en de houtsingels binnen het plangebied.



Woningen Willem van Beuningenlaan

Aan de westzijde van het plangebied is Mariaoord gelegen. Dit voormalig klooster, inclusief kapel, is in de periode 2000-2010 getransformeerd naar appartementen in combinatie met nieuwbouw aan de achterzijde. De bebouwing van dit voormalig klooster, inclusief kapel, heeft net als het landhuis en rectorswoning een statige uitstraling en bestaat uit een souterrain met drie bouwlagen met kap. In deze kap zijn eveneens appartementen aanwezig.



Mariaoord (voormalig klooster)

Tot slot is aan de noordzijde van Mariaoord een verpleeghuis gelegen. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Glorieuxlaan, is Landgoed Huize Bergen gelegen. Dit betreft een hotel- en conferentie accommodatie. Daarnaast is ten zuiden van de woningen Willem van Beuningenlaan, aan de overzijde van de Glorieuxlaan een kantoorpand gelegen. Dit pand wordt volledig ontsloten door wegen in aansluiting op de rijksweg A2. Vanuit de het plangebied is de afstand tot op- en afritten relatief kort. Ook de afstand tot het centrum van Vught is relatief kort waardoor alle voorzieningen op korte afstand zijn gelegen. Deze betreft ongeveer 500 meter (hemelsbreed).

2.2 Planvoornemen

2.2.1 Het initiatief

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen in drie woonvlekken welke ontsloten worden middels een ontsluiting aan de Glorieuxlaan. De groene randen in de vorm van bestaande houtopstanden blijven behouden en het vroegere lunet is 'zichtbaar' gemaakt in één van de drie woonvlekken door middel van een aarde wal, als abstracte verwijzing naar het feit dat hier vroeger een lunet heeft gelegen. Tevens wordt voorzien in een verbinding door het plangebied tussen het Reeburgpark en de Glorieuxlaan. Het betreft het benutten van een 'open plek' in de ruimtelijke structuur van het bestaande bebouwde gebied van de kern Vught voor een woonontwikkeling, aansluitend op de omgeving.



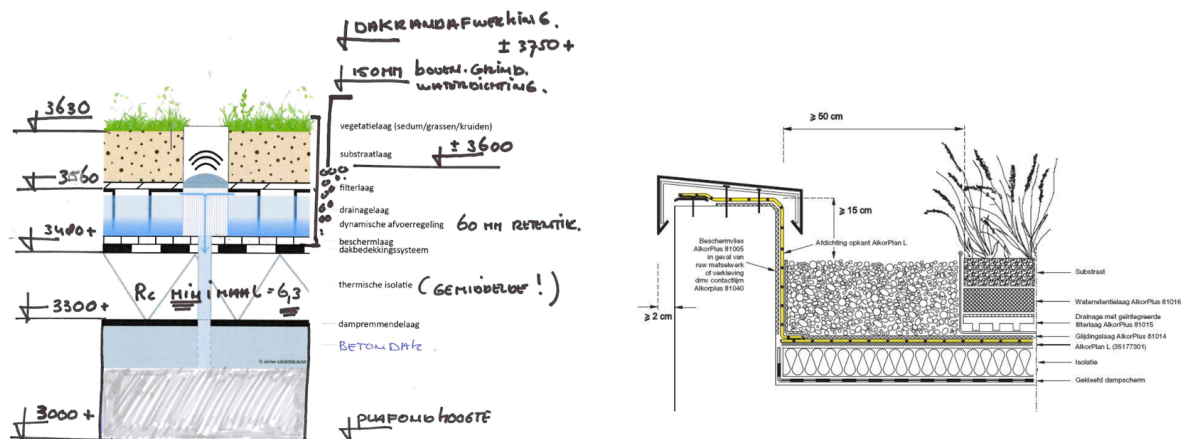
Stedenbouwkundig plan

De 4 vrijstaande woningen zijn verdeeld over drie woonvlekken (A, B, C) met maximaal 1 woning in de woonvlekken A en B en maximaal 2 woningen in woonvlek C. Deze woningen worden ontsloten vanaf de bestaande interne wegen/paden voor het landhuis en rectorswoning en zijn via de inrit aangesloten op de Glorieuxlaan. Vanaf deze interne wegen/paden is een insteek gemaakt die de drie woonvlekken van elkaar scheiden. Het betreft een rijbaan die zowel de ruimte biedt aan het gemotoriseerde als het langzaam verkeer (fietsers, voetgangers). Er is hierin geen onderscheid gemaakt. De insteek eindigt aan de noordzijde in een keerpunt met een doorsteek naar het Reeburgpark voor langzaam verkeer.

Een belangrijk ontwerpgedachte voor het stedenbouwkundig plan is de contour van het oude lunet geweest als verwijzing naar het verleden. Dit is zichtbaar gemaakt in het plan middels een aarden wal. De bestaande houtsingels met bomen aan de randen van het plangebied blijven behouden. Aan de zuidzijde van het plangebied is het daarnaast eventueel mogelijk om een koppeling te maken tussen woonvlek C en de

bestaande vijver. Het is hier mogelijk om een steiger aan te leggen zodat men direct aan het water kan vertoeven.

De woningen mogen in maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd, waarbij de 3e bouwlaag uitsluitend een opbouw als ondergeschikte bouwlaag betreft en géén volledige bouwlaag. Deze opbouw mag qua oppervlakte niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van de onderliggende bouwlaag. De maximale bouwhoogte bedraagt hiervoor 12 meter. Deze bouwhoogte is gebaseerd op het feit dat het wenselijk is om de vrije ruimte van de verdiepingen 2,80 - 3,0 meter te laten zijn. Hierdoor is een hoogte van minimaal 3,50 - 4,00 meter gewenst per bouwlaag. Deze hoogte is gebaseerd op: de vrije verdiepingsruimte, dikte verdiepingsvloer en dikte dakconstructie al dan niet met retentiedak en/of dakrand. Om dit te waarborgen is zowel de maximum bouwhoogte als het maximum aantal bouwlagen aangeduid op de verbeelding. De woningen moeten daarbij overwegend plat worden afgedekt, waarbij eventuele ondergeschikte hellende daken zijn toegestaan.



Principe opbouw dak met retentiedak met dakrand, gebaseerd op dakconstructie van 1e bouwlaag

Hiermee is bij de uitwerking van het planvoornemen c.q. stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening gehouden met de door de gemeente Vught gestelde ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 1.1.

2.2.2 Inpassing in de omgeving

Gezien de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur, de groene uitstraling van het plangebied en omgeving en de aangrenzende functies (met name woningen Willem van Beuningenlaan), is naast de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Vught, een zorgvuldige inpassing van groot belang. Gezien de gevoeligheid van het gebied in relatie tot de omgeving c.q. nog aanwezige landgoederenstructuur is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Tevens is daarbij de nodige aandacht besteed aan de beoogde beeldkwaliteit. Dit heeft concreet geresulteerd in een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1).

Stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan heeft een zorgvuldige inventarisatie en analyse van het plangebied met de directe omgeving plaatsgevonden. Dit betreft de landgoederenstructuur, historische omgeving en lunettenstructuur. De resultaten en bevindingen uit deze inventarisatie en analyse hebben samen met de ruimtelijke uitgangspunten gediend als basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zoals beschreven onder paragraaf 2.2.1.

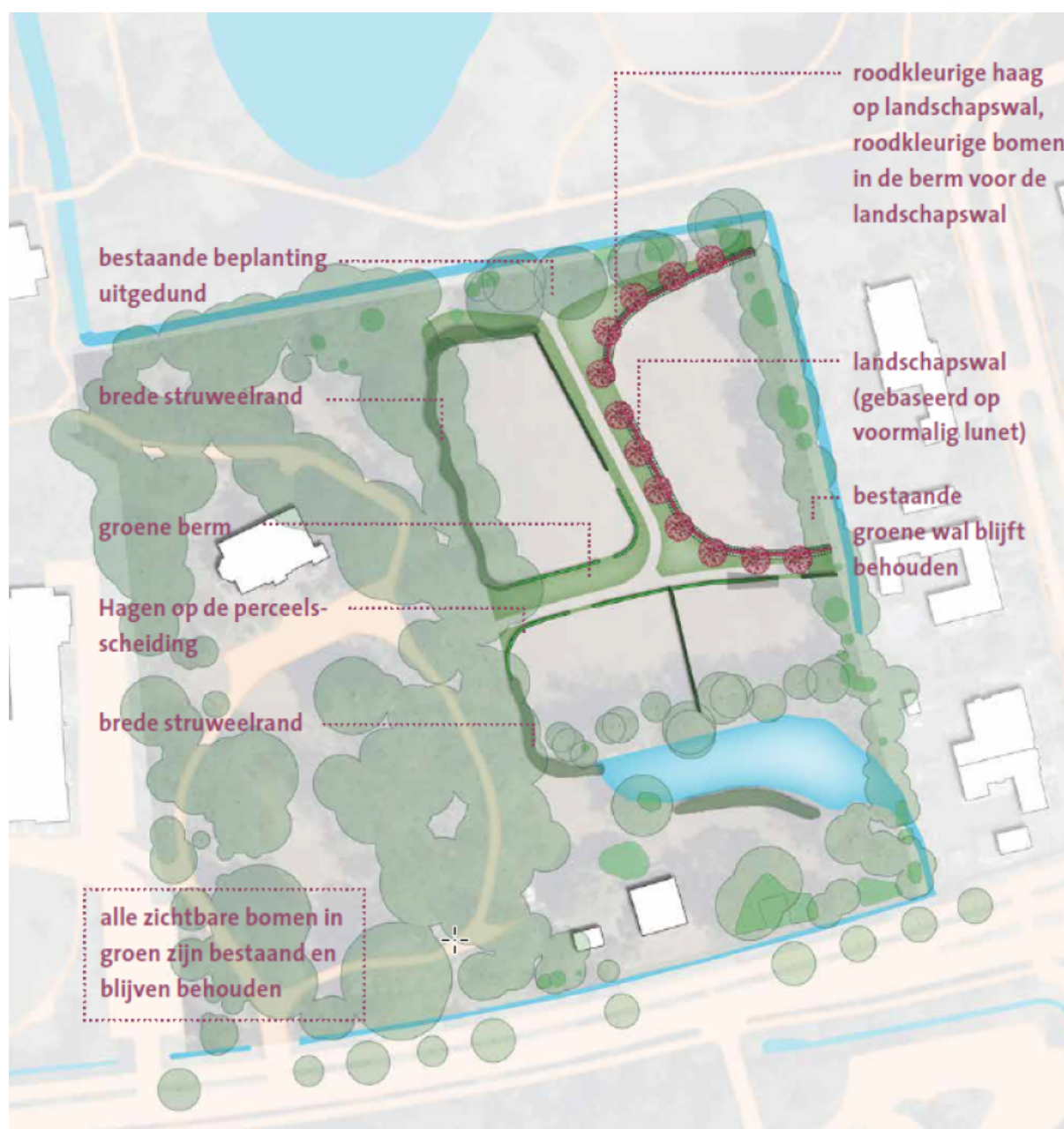
De inpassing wordt vooral vormgegeven door het behoud van de bestaande houtsingels met bomen. De

woonvlekken worden ter plaatse van de 'open plek' (voorheen grasveld en thans ingericht als tuin) gesitueerd. De houtsingel aan de oostzijde tussen het plangebied en de woningen aan de Willem van Beuningenlaan blijft behouden en wordt indien nodig in het kader van beheer en onderhoud uitgedund. Ten behoeve van het onderhoud en kwalitatief beheer kan het wel zijn dat hier eventueel bomen en struiken geroid moeten worden. Aan de noordzijde wordt de houtsingel uitgedund om de relatie en het zicht tussen het plangebied en het aangrenzende Reeburgpark te versterken. Hetzelfde geldt voor de houtsingel aan de zuidzijde in relatie tot de ter plaatse aanwezige vijver. De houtsingel aan de westzijde (richting landhuis Roucouleur) wordt versterkt c.q. verdicht door middel van een brede struweelrand. Hiermee blijft de groene omkadering in de vorm van de bestaande houtsingels met bomen nadrukkelijk gehandhaafd om het groene karakter te benadrukken. Daar waar de bestaande houtsingels met bomen onderdeel zijn van de woonpercelen zijn deze ook onderdeel van de tuinen bij de betreffende woningen. Ook met de verdere inrichting wordt op basis van het stedenbouwkundig ontwerp maximaal ingezet op een groene uitstraling, zodat de woningen met een passende architectuur ingepast worden binnen de identiteit van Vught.

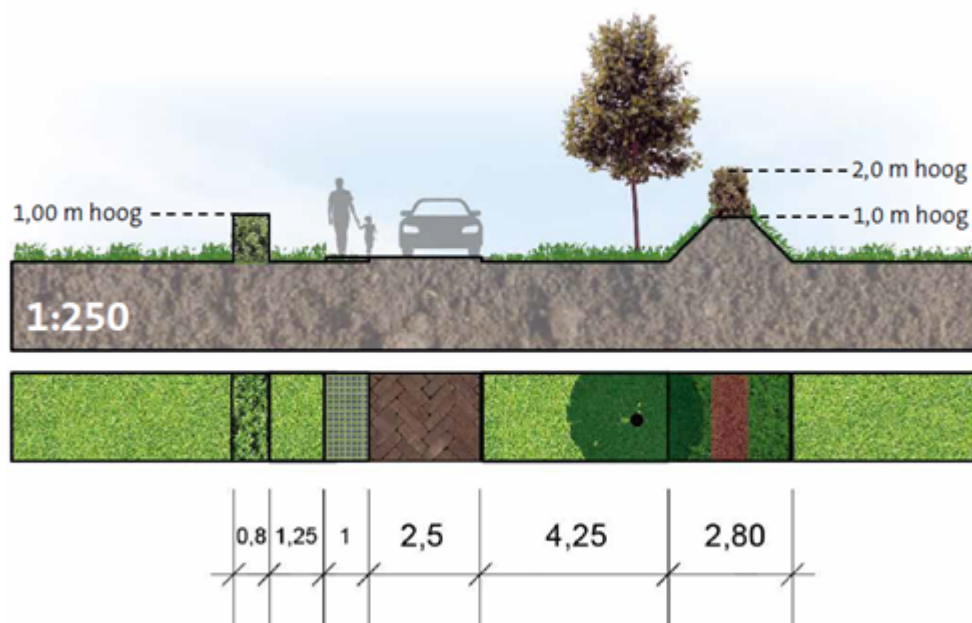
De aangrenzende bestaande vijver aan de zuidzijde maakt geen onderdeel uit van het plangebied zelf, maar de tuinen van de woningen lopen hier wel door tot aan de vijver. Echter dit leidt niet tot een ander gebruik van de vijver. Aan de oevers van de vijver vinden geen wijzigingen plaats, behoudens dat het eventueel mogelijk is om hier een vlonder te maken als 'zitplek'. Een dergelijke vlonder zal uitsluitend geplaatst worden in de huidige oeverlijn, waarbij er onder de eventuele toekomstige vlonder niet wijzigt ten opzichte van de rest van de vijver. De impact van de aanleg van eventuele vlonders, mocht daar al sprake van zijn, zal minimaal zijn. Te meer omdat in de huidige situatie de oever van de vijver ook al regelmatig onderhouden wordt om te voorkomen dat de vijver 'vol groeit' met riet.

De ontsluiting van het plangebied c.q. de woningen wordt voorzien van groene bermen aan weerszijde van de rijbaan. Aan de zijde van het 'lunet' is de berm breedte 2,25 tot 4,25 meter. Aan de andere zijde is de berm breedte 1,25 meter en aangevuld met een rabatstrook voor voetgangers en als passeerstrook als eventuele passage voor auto's in twee richtingen. Dit resulteert in een maximaal groen profiel van de ontsluiting. Het parkeren is veelal voorzien op eigen terrein waarbij eventuele bezoekers ook in de berm langs de rijbaan kunnen parkeren. Het hemelwater afkomstig van de infrastructuur watert rechtstreeks af naar de zijkant waar het ter plaatse kan infiltreren in de bodem. De woonvlekken dienen in hun eigen hemelwatervoorzieningen te voorzien.

De bestaande bomen rondom het landhuis blijven behouden. Zie onderstaande afbeelding.



Inpassing planvoornemen in het groen



Doorsnede ontsluiting met groene bermen

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt het juridisch kader waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en verschijningsvorm zijn vastgelegd. Daarnaast dient het ontwerp- en uitvoeringskaders te bevatten voor het uitwerkingsniveau van de architectuur en inrichting van zowel openbare als private ruimte. Ten slotte is het beeldkwaliteitsplan voor de gemeente het toetsingskader bij de beoordeling van concrete woningbouw- en inrichtingsplannen, specifiek met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

In hoofdstuk 5 van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is de beoogde beeldkwaliteit voor het planvoornemen nader beschreven. Daarin wordt onderscheidt gemaakt in:

- perceelniveau - macro (oriëntatie, tuin en erfafscheidingen);
- gebouwniveau - meso (woningtypologie, maat en schaal, dakvorm);
- detailniveau - micro (materialisatie).

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en de concrete bouwplannen voor de woningen zal nadrukkelijk aan deze aspecten getoetst worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een goede infrastructurele onderbouwing van het planvoornemen van belang. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Hierbij wordt getoetst aan het geldende toetsingskader van de gemeente, in dit geval het voormalige paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

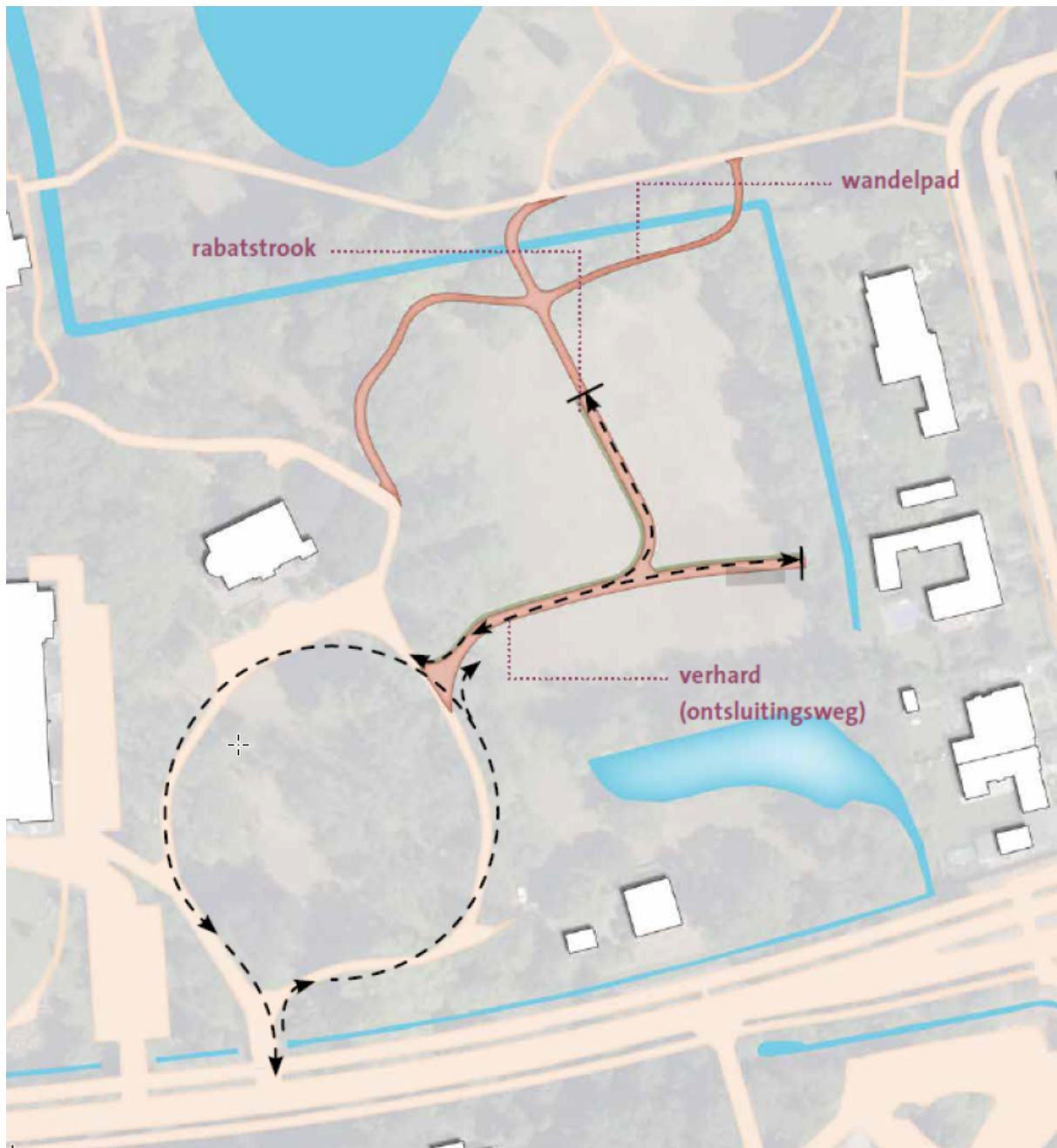
Verkeer

Er moet sprake zijn van een nieuwe aanvaardbare infrastructurele situatie. Vught wordt conform het CBS aangeduid als een matig stedelijke gemeente. Wanneer gerekend wordt met de verkeersgeneratienormen voor

rest bebouwde kom, matig stedelijk, kan een verkeersgeneratie verondersteld worden van $4 * 8,6 = 34,4$ verkeersbewegingen/etmaal (maximaal). Deze verkeersgeneratie komt boven op de verkeersgeneratie van het landhuis Roucouleur en rectorswoning.

In de huidige situatie is vanuit het plangebied geen sprake van verkeersgeneratie, omdat het plangebied voorheen in gebruik was als groen in de vorm van een grasveld en tegenwoordig als tuin. Derhalve neemt de verkeersgeneratie met ongeveer 35 verkeersbewegingen per etmaal toe. De afwenteling vindt plaats via de interne wegen en paden op het terrein en de Glorieuxlaan. Dit betreft een hoofdonthoudingsweg met voldoende (rest)capaciteit om de afwikkeling uit het plangebied te kunnen verwerken. Er zijn dan ook geen infrastructurele problemen te verwachten en blijft de verkeersveiligheid ter plaatse, in aansluiting op de Glorieuxlaan, gewaarborgd.

De ontsluiting van de woningen zelf vindt plaats via een insteek die de drie woonvlekken van elkaar scheiden. De insteek sluit aan de westzijde aan op de interne wegen/paden. Hier is voorzien in eenrichtingsverkeer zodat de auto's als het ware rond rijden in verband met de breedte van deze interne wegen/paden. De insteek betreft enkel een rijbaan die de ruimte biedt aan zowel het gemotoriseerde als het langzaam verkeer (fietsers, voetgangers). Er is hierin geen onderscheid gemaakt. Zie onderstaande afbeelding.



Ontsluitingsstructuur

Daarnaast wordt tevens, in overleg met de initiatiefnemer, voorzien in een langzaam verkeersverbinding door het plangebied tussen het Reeburgpark en de Glorieuxlaan. Deze verbinding zal tussen zonsopgang en zonsondergang toegankelijk zijn.

Parkeren

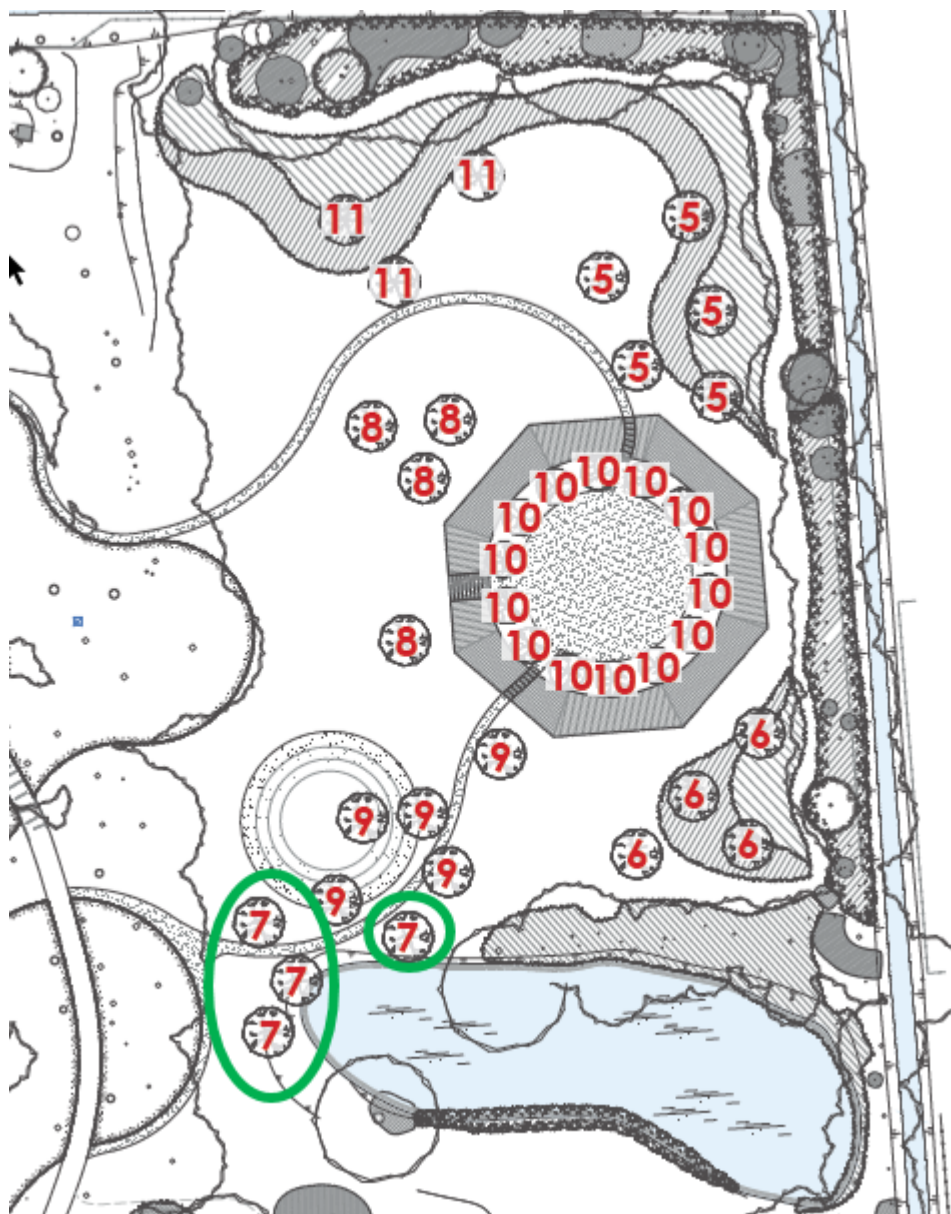
In het voormalige paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is vastgelegd dat bij ontwikkelingen zoals onderhavig planvoornemen voorzien moet worden in parkeren op eigen terrein. De parkeernormen die daarbij gehanteerd moeten worden zijn vastgelegd in de beleidsnota 'Parkeerbeleid en Parkeernota gemeente Vught 2013-2022' (d.d. 7 februari 2013). Het plangebied maakt op basis van deze parkeernota onderdeel uit van 'rest bebouwde kom'. Dit houdt in dat er voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm geldt van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Afgerond is dit 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van maximaal 4 vrijstaande woningen

betekent dit een parkeerbehoefte van maximaal 8 parkeerplaatsen. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien zal per woning op eigen terrein voldoende ruimte worden gereserveerd voor de aanleg van deze 2 parkeerplaatsen. De toekomstige bouwpercelen per woning zijn gezien hun oppervlakte voldoende ruim om hierin te kunnen voorzien.

Binnen de openbare ruimte c.q. ontsluiting van de woningen zal, middels half verharding, in de bermen voorzien worden in parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit houdt in dat bezoekers in de berm ordentelijk kunnen parkeren.

2.2.4 Groen

De huidige inrichting als tuin is een compenserende maatregel ten behoeve van de ontwikkelingen die de afgelopen jaren ter plaatse van het landgoed Roucouleur hebben plaatsgevonden, waaronder de kap van bomen. Deze compenserende maatregel bestond uit de aanplant van 47 bomen van verschillende soorten. Hiervan zijn 35 bomen (nummers 5, 6, 8, 9 en 11 in onderstaande afbeelding) gelegen binnen het plangebied, die als gevolg van het planvoornemen niet gehandhaafd kunnen blijven ten gevolge van de beoogde invulling. De bomen met nummer 7 kunnen gehandhaafd blijven als onderdeel van de bestaande houtsingels.



Compensatie maatregel waarbij de bomen in de groene cirkel gehandhaafd blijven als onderdeel van de houtsingels

Deze bomen zullen opnieuw gecompenseerd worden door deze te verplaatsen dan wel nieuwe bomen te herplanten. Binnen het landgoed Roucouleur is hiervoor geen plaats meer gezien de intensieve beplanting van het landgoed. Derhalve dienen deze bomen elders gecompenseerd te worden. In overleg met de gemeente zal bezien worden wat hiervoor een geschikte locatie is. Dit zal in de regels worden geborgd door een zogenaamde voorwaardelijke verplichting.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk voor het wijzigen van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege. Tot slot vindt een toetsing van het planvoornemen aan het beleid van de gemeente Vught plaats.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Binnen de NOVI wordt aandacht besteed aan het nationaal belang van het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte. Hierbij wordt benadrukt dat de opwaardering van de woningvoorraad niet alleen een kwantitatieve opgave is. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing, huishoudenverdunding, immigratie en asiel), nieuwe keuzes rond verduurzaming en ontwikkelingen in de zorg(behoefte) hebben onder andere ook belangrijke invloed op de woonbehoefte. De komende tien jaar moeten er één miljoen woningen worden gebouwd. Een coalitie van 34 organisaties op het gebied van wonen, bouwen en zorg en welzijn heeft hiervoor, in samenwerking met gemeenten en provincies, een actieplan opgesteld. In de zogenaamde 'Actieagenda Wonen' hebben partijen afgesproken om met een volgend kabinet snel te gaan bouwen. Dit is inmiddels vastgelegd in beleid, wetsvoorstellen en in de woondeals alsmede Nationale Prestatieafspraken. De 'Uitvoeringsagenda Wonen' d.d. 29 februari 2024 is hierop de opvolger omdat geconstateerd is dat de gemaakte afspraken slechts ten delen zijn vervuld en dat bovendien het investeringsklimaat sterk is verslechterd. Dit staat het realiseren van woningbouwambities dan ook in de weg.

Het planvoornemen voorziet in het benutten van een 'open plek' in de ruimtelijke structuur van het bestaande bebouwde gebied van de kern Vught voor een woonontwikkeling. Het betreffen 4 vrijstaande woningen in het hoge (prijs)segment. Het betreft slechts een (zeer) beperkt aantal woningen voor een specifieke en beperkte doelgroep. Ondanks dat sprake is van een specifieke en beperkt doelgroep wordt er een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen. Hiermee wordt voorzien in een concrete behoefte binnen de Vughtse woningbouw omdat dergelijke woningen maar zeer beperkt beschikbaar zijn binnen de woningbouwmarkt van Vught.

Verder zijn er op het plangebied geen specifieke rijksbelangen van toepassing. Het planvoornemen ligt hiermee in lijn met datgene dat bepaald is in de NOVI, namelijk een bijdrage leveren aan de oplossing van de woningbouwbehoefte.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Het Bro stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen en omgevingsvergunning (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De Ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting/ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting/ruimtelijke onderbouwing, aanvullend op de beschrijving van de behoefte, tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

Het planvoornemen voorziet echter in de realisatie van (slechts) zes vrijstaande woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Vught. De ontwikkeling van zes vrijstaande woningen (< 12 woningen) is daarmee te kleinschalig om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Toetsing aan de Ladder is daarom niet aan de orde.

3.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

3.3.1 Inleiding

Het Rijk kan met het oog op nationale belangen en die belangen die niet op een doelmatige en doeltreffende wijze door het gemeentebestuur kunnen worden behartigd instructieregels stellen over de uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeentebesturen. Bij het wijzigen van het gemeentelijk omgevingsplan, als hier aan de orde, gelden instructieregels als opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze instructieregels hebben betrekking op:

Afdeling 5.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

- het waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- het beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- het beschermen van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4);
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken (paragraaf 5.1.7a)
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8);

Afdeling 5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

- het voorkomen van belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de hoofdspoorinfrastructuur en van Rijkswegen;
- het lozen van industrieel afvalwater op het openbaar vuilwaterriool;
- het vastleggen van een bebouwingscontour jacht en bebouwingscontour houtkap.

Hierna wordt de strekking van die instructieregels beknopt beschreven, waarna wordt ingegaan op de relevantie voor en toepassing op het beoogde planvoornemen.

3.3.2 Het waarborgen van de veiligheid

In paragraaf van 5.1.2 van het Bkl is voorzien in een instructieregel met betrekking tot omgevingsveiligheid. De kern van deze paragraaf is dat bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het voorkomen en beperken van risico's van branden rampen en crises (verder: incidenten), het bestrijden van de gevolgen van dergelijke incidenten en de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen wanneer zich een incident voordoet.

Deze instructieregel is opgenomen in artikel 5.2 Bkl en verder geconcretiseerd in een aantal instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. Kort samengevat wordt in die instructieregels uitgegaan van een onderscheid in vijf kwetsbare functies: beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Bij het toelaten van dergelijke kwetsbare functies dient te worden getoetst aan de opgenomen instructieregels, waarbij, net als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege risicobronnen. Andersom zijn deze instructieregels ook relevant bij het toelaten van nieuwe risicobronnen nabij kwetsbare functies.

Toepassing en conclusies

In paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt inhoudelijk ingegaan op dit aspect. Zoals uit die paragraaf blijkt, vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen en wordt daarmee voldaan aan deze instructieregels.

3.3.3 Het beschermen van de waterbelangen

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen van die wijziging voor het beheer van watersystemen, volgt uit paragraaf 5.1.3 Bkl. Daarbij worden de opvattingen van de beheerder van het watersysteem betrokken. Verder is in genoemde paragraaf voorzien in instructieregels ten aanzien van primaire watersystemen, het kustfundament, het rivierbed van en reserveringsgebieden voor grote rivieren en het IJsselmeer.

Toepassing en conclusie

Het planvoornemen is niet van invloed op primaire watersystemen, het kustfundament, het rivierbed van en reserveringsgebieden voor grote rivieren en het IJsselmeer. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt inhoudelijk ingegaan op de relevante wateraspecten. Zoals uit die paragraaf blijkt, zijn geen waterbelangen in het geding en is daarover ook advies in gewonnen bij het Waterschap De Dommel. Daarmee wordt voldaan aan deze instructieregels.

3.3.4 Het beschermen van gezondheid en het milieu

3.3.4.1 Inleiding

In paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van diverse milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, geluid, trillingen, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen achtereenvolgens aan bod.

3.3.4.2 De kwaliteit van de buitenlucht

Wanneer met de wijziging van het omgevingsplan activiteiten worden toegelaten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen of spoorwegen of het activiteiten betreft waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van de verontreiniging van de lucht, dienen de gevolgen voor de kwaliteit van de buitenlucht te worden beschouwd. Wanneer de betreffende activiteiten niet leiden tot een verhoging van de kalendergemiddelde concentratie van stikstofdioxide en fijnstof (PM_{10}) in de buitenlucht van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en geen sprake is van een uitzondering als bedoeld in artikel 5.53, eerste lid Bkl of wanneer sprake is van een 'standaardgeval' als bedoeld in artikel 5.54 Bkl, draagt de ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Wanneer sprake is van het mogelijk maken van meerdere activiteiten binnen een bepaalde afstand die gebruik gaan maken van dezelfde ontsluitingsweg binnen een periode van vijf jaar na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan, worden gevolgen cumulatief beschouwd, voor zover die activiteiten afzonderlijk een bijdrage aan de luchtverontreiniging opleveren van $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ of meer.

Toepassing en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het beoogde planvoornemen (4 vrijstaande woningen) en zoals ook blijkt uit de inhoudelijk toets van de gevolgen voor de kwaliteit voor de buitenlucht zoals opgenomen in paragraaf 4.5 draagt het planvoornemen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarmee wordt voldaan aan deze instructieregels en zijn er op dit punt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

3.3.4.3 Geluid door activiteiten

Bij het toelaten van activiteiten, anders dan wonen, die geluid kunnen veroorzaken op geluidsgevoelige gebouwen bij het wijzigen van het omgevingsplan, dient rekening te worden gehouden met dat geluid op geluidsgevoelige gebouwen en moet erin worden voorzien dat het geluid van die activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Daarvan is sprake wanneer de standaardwaarden als opgenomen in artikel 5.65 Bkl worden overgenomen in het omgevingsplan. Dit betreft standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevel van (geprojecteerde) geluidsgevoelige gebouwen en locaties voor woonschepen en woonwagens en grenswaarden voor toelaatbaar geluid in geluidsgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidsgevoelige gebouwen. Op een bedrijventerrein zouden de standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,L}$) en het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) eventueel met 5 dB(A) kunnen worden verhoogd. Daarnaast bieden de instructieregels op onderdelen ruimte om andere waarden te hanteren in het plan of om er op een andere wijze in te voorzien dat het geluid door activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Verder zien de instructieregels onder meer op het uitsluiten van bepaalde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken en het uitzonderen van de regels over geluid voor activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen voor bepaalde activiteiten zoals het geluid van hulpverleningsvoertuigen, gladheidsbestrijdingsvoertuigen en traumahelikopters en menselijk stemgeluid.

Daarnaast zijn er voor enkele specifieke activiteiten ook specifieke instructieregels opgenomen, zoals voor windturbines en windparken, civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen. Deze instructieregels zijn niet relevant voor onderhavig plangebied en worden daarom niet verder beschreven.

Toepassing en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het beoogde planvoornemen, die voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen, worden geen activiteiten toegelaten waarop deze instructieregels van toepassing zijn. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal in paragraaf 4.4 wel worden ingegaan op de te verwachte geluidsbelasting als gevolg van het verkeer dat de nieuwe woningen genereren, net als de geluidsbelasting die is te verwachten vanwege de toe te passen warmtepompen. Zoals uit de betreffende paragraaf blijkt is als gevolg van het beoogde planvoornemen geen onaanvaardbare geluidhinder te verwachten en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ook volgt uit die paragraaf dat er in de omgeving geen sprake is van activiteiten die onaanvaardbare geluidhinder opleveren of op kunnen leveren voor de nieuwe woningen. Daarmee wordt voldaan aan deze instructieregels.

3.3.4.4 Geluid door wegen, spoorwegen of industrieterreinen

Voor zover het geluid van wegen en spoorwegen betreft wordt onderscheid gemaakt tussen wegen en spoorwegen met geluidproductieplafond en zonder geluidproductieplafond. Ook voor industrieterreinen waarop activiteiten worden toegelaten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken, geldt een systematiek van geluidproductieplafonds. De instructieregels die in het Bkl zijn opgenomen ten aanzien van industrieterreinen met een geluidproductieplafond worden niet verder beschreven in deze toelichting, aangezien er in de omgeving van het plangebied geen industrieterrein aanwezig is waarop activiteiten worden toegelaten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

De instructieregels voor geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds hebben betrekking op de aanleg of het wijzigen van een gemeenteweg of waterschapsweg, dan wel lokale spoorweg en een wijziging van het gebruik van een lokale spoorweg. In die gevallen dient rekening te worden gehouden met het geluid van die wegen en spoorwegen op geluidsgevoelige gebouwen en dient het omgevingsplan erin te voorzien dat geluid binnen een geluids aandachtsgebied aanvaardbaar is. Ook is voorzien in instructieregels aan de hand waarvan moet worden beoordeeld of het toelaten van geluidsgevoelige gebouwen in

geluidsaandachtsgebied aanvaardbaar is. Deze instructieregels gelden voor zowel geluidsaandachtsgebieden langs wegen met als zonder geluidproductieplafond. Hierbij is verder relevant dat de instructieregels enkel gelden voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal (kalenderjaargemiddelde) en dat zolang voor een weg nog geen geluidsaandachtsgebied is bepaald aan de hand van de basisgeluidemissie, in de Omgevingsregeling is voorzien in overgangsrecht dat inhoudt dat het geluidsaandachtsgebied wordt bepaald aan de hand van vaste afstanden tot de (spoor)weg.

Tot slot dient bij het wijzigen van het omgevingsplan ook rekening te worden gehouden met indirecte akoestische effecten. Zo dient bij wijzigingen die een toename van de verkeersintensiteit op een weg of spoorweg veroorzaken te worden onderzocht of die wijziging leidt tot een toename van het geluid op geluidsgevoelige gebouwen van 1,5 dB en zo ja, of bijvoorbeeld beperking van die toename door geluidbeperkende maatregelen mogelijk is. Ook is voorzien in instructieregels die gelden voor situaties waarin wijzigingen in een geluidsaandachtsgebied plaatsvinden die gevolgen hebben voor de geluidsoverdracht.

Toepassing en conclusies

Zoals ook blijkt uit de inhoudelijk toets in paragraaf 4.4 wordt voldaan aan de standaardwaarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen van maximaal 53 dB, zijn er geen indirecte effecten te verwachten in de vorm van een toename van de geluidsbelasting vanwege bestaande wegen (door een toename van verkeer) van 1,5 dB of meer en is er ook geen sprake van indirecte akoestische effecten door ingrepen in de geluidsaandachtsgebieden van wegen die gevolgen hebben voor de geluidsoverdracht. Daarmee wordt voldaan aan deze instructieregels en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het beoogde planvoornemen op dit punt.

3.3.4.5 Trillingen

Bij een wijziging van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen en dient er in te worden voorzien dat die trillingen in de genoemde ruimten van de genoemde gebouwen aanvaardbaar zijn. Trillinggevoelige ruimten zijn onder meer verblijfsruimten en verblijfsgebieden in gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebed of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed. Ruimten in een gebouw met een industrie functie vallen er niet onder en de instructieregels gelden niet voor trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen die een (voormalige) functionele binding hebben met de activiteit die de trillingen kan veroorzaken.

Toepassing en conclusie

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van 4 vrijstaande woningen met de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen zoals beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Daarmee maakt het plan geen functies en activiteiten mogelijk die onaanvaardbare trilling in de omgeving kunnen veroorzaken. In de omgeving van het plangebied vinden ook geen activiteiten plaats die kunnen leiden tot onaanvaardbare trillingen in nieuwe woningen/woonruimten. Bovendien zijn in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Vught regels opgenomen over het voorkomen van onaanvaardbare trillingen door (nieuwe) activiteiten. Daarmee kan zonder een verdere inhoudelijke toets worden geconcludeerd dat er op dit punt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het beoogde planvoornemen.

3.3.4.6 Bodemkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen over de bodemkwaliteit voor bodemgevoelige locaties. Dit zijn locaties waarop bodemgevoelige gebouwen en daarbij behorende aangrenzende, aaneengesloten tuinen en terreinen zijn toegelaten op basis van het omgevingsplan. Dit zijn gebouwen die geheel of gedeeltelijk de bodem raken en waarvoor het aannemelijk is dat er voor meer dan twee uur per dag aaneengesloten mensen aanwezig zullen zijn. De instructieregels gelden ook voor locaties waar woonschepen of woonwagens zijn toegelaten op basis van het omgevingsplan. De strekking van de instructieregels is dat in een omgevingsplan waarden worden opgenomen voor de toelaatbare bodemkwaliteit voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties en dat bij een overschrijding van die waarden sanering plaatsvindt of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Bij het bepalen van voornoemde waarden dient rekening te worden gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit als opgenomen in Bijlage IIA van het Bal, maar er kan ook worden voorzien in hogere waarden. Verder dient in het omgevingsplan te worden voorzien in bepaalde regels voor locaties waarvoor nazorg aan de orde is, zoals het in stand houden en onderhouden c.q. vervangen van na sanering aangebrachte afdekkingen en tijdelijke beschermingsmaatregelen die blootstelling aan een niet weggenomen bron van verontreiniging voorkomen. Vooralsnog is dit alles geborgd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (hoofdstuk 22).

Toepassing en conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen die op de grond worden gebouwd. Daarmee wordt het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie mogelijk gemaakt en is een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk. Zoals blijkt uit de inhoudelijke toets als opgenomen in paragraaf 4.3 wordt voldaan aan de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Daarmee wordt voldaan aan deze instructieregels en zijn er op dit punt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

3.3.4.7 Geur

In paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn voorts instructieregels opgenomen over het veroorzaken van geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit zijn in ieder geval gebouwen of delen van gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied, alsmede nevengebruiksfuncties van die functies. Het gaat niet alleen om feitelijk bestaande gebouwen, maar ook om gebouwen die op basis van het omgevingsplan zijn toegelaten, maar nog niet zijn gerealiseerd. In het omgevingsplan kunnen verder ook andere gebouwen of locaties als geurgevoelig worden aangewezen, mits in die gebouwen c.q. op die locaties hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Ook voor geur geldt dat de aan te houden afstanden of geurnormen (waarden) niet gelden voor geurgevoelige gebouwen die een (voormalige) functionele binding hebben met de geurveroorzakende activiteit. Bij het wijzigen van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en het omgevingsplan dient er in te voorzien dat die geur aanvaardbaar is.

In aanvulling op de hiervoor beschreven 'algemene' instructieregels voor geur, gelden voor enkele specifieke activiteiten aanvullende instructieregels. Het betreft geur vanwege zuiveringstechnische werken, geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (bijvoorbeeld stallen), geur door andere agrarische activiteiten (bijvoorbeeld de opslag van mest en compost en de opslag van kuilvoer).

Toepassing en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen zuiveringstechnische werken of agrarische activiteiten

aan de orde waarvoor specifieke instructieregels gelden ten aanzien van geur. Ook zijn geen andere activiteiten in de omgeving toegelaten die tot een onaantvaardbare geurhinder kunnen leiden. Daarmee kan zonder een verdere inhoudelijke toets worden geconcludeerd dat er op dit punt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het beoogde planvoornemen en wordt voldaan aan deze instructieregels.

3.3.5 Landschappelijke waarden, stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

3.3.5.1 Inleiding

In paragraaf 5.1.5 zijn een aantal uiteenlopende instructieregels gebundeld die betrekking hebben op de bescherming van landschappelijke waarden, stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is hierin ondergebracht. Een deel van de instructieregels heeft betrekking op de kustlijn, de Waddenzee en het Waddengebied. Die worden buiten beschouwing gelaten, maar de overige instructieregels komen hierna aan bod.

3.3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g Bkl is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: 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.

Deze afwegingsladder was voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In dat kader is ook jurisprudentie gevormd die kan worden toegepast bij de beantwoording van de vraag wanneer een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel is. Voor woningen werd een ondergrens gehanteerd van 12 woningen. Ontwikkelingen van minder dan 12 woningen werden niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Toepassing en conclusie

Het planvoornemen voorziet echter in de realisatie van (maximaal) 4 vrijstaande woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Vught. De ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen (< 12 woningen) is daarmee te kleinschalig om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Toetsing aan de Ladder is daarom verder niet aan de orde.

3.3.5.3 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten en met het oog op het belang van het behoud van dat cultureel erfgoed moet in een omgevingsplan in ieder geval worden voorzien in regels ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met een aantal beginselen:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;

- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van:
 1. de omgeving van rijksmonumenten, voor beschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en
 2. 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; en
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Daarnaast kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan ook regels worden gesteld over in welke gevallen onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie moet worden verricht (bij een bodemverstoring meer dan 100 m²), de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Toepassing en conclusie

In paragraaf 4.10 van deze toelichting is een beschouwing van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de impact van het beoogde planvoornemen daarop opgenomen. Daaruit blijkt dat er op dit punt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Uit diezelfde paragraaf blijkt dat sprake is van een hoge archeologische verwachting heeft. In dat kader heeft dan ook archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit archeologische onderzoek is deze verwachting bijgesteld naar laag en wordt geadviseerd dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Gezien dit advies is geen sprake van belemmeringen voor het planvoornemen en wordt voldaan aan de instructieregels ten aanzien van cultureel erfgoed.

3.3.6 Het behoud van ruimte voor toekomstige functies

In paragraaf 5.1.6 van het Bkl is voorzien in instructieregels die het behoud van ruimte voor toekomstige ontwikkelingen moeten borgen door te voorkomen dat in de betreffende reserveringszones ontwikkelingen plaatsvinden die toekomstige ontwikkelingen kunnen belemmeren. Het betreft enkele concrete ontwikkelingen voor specifieke locaties zoals Mainportontwikkeling Rotterdam en de Parallele Kaagbaan bij Schiphol, maar ook enkele meer algemene ontwikkelingen zoals reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen en reserveringsgebieden voor (nieuwe) leidingen van nationaal belang. Geen van deze reserveringszones zijn van belang voor onderhavig plangebied. Deze instructieregels vormen daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3.7 De staat van goede werking van infrastructuur en voorzieningen

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl zijn enkele instructieregels gebundeld die betrekking hebben op het behoud van de staat en goede werking van infrastructuur en bepaalde voorzieningen. Het betreft voorzieningen in het kader van de landsverdediging en nationale veiligheid (o.a. militaire terreinen, laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen, militaire radarinstallaties), grootschalige energieproductieinstallaties, Rijkswaagen, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart, landelijke fiets- en wandelroutes en hyperscale datacentra.

Toepassing en conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren en van een uitsluitingsgebied hyperscal datacentra. In beide gevallen voorziet het planvoornemen niet in de realisatie van respectievelijk een windturbine of een datacentra. Het beoogde planvoornemen voorziet enkel

in de realisatie van 4 vrijstaande woningen waarvan de goot-/bouwhoogte (7/12 meter) en omvang beperkt c.q. kleinschalig is.

3.3.8 Het gebruik van bouwwerken

De mogelijkheden om in een omgevingsplan regels te stellen over de te realiseren categorieën woningen zijn opgenomen in paragraaf 5.1.7a van het Bkl, dat bestaat uit één artikel (5.161c). Het kan daarbij gaan om sociale huur- en koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen die alleen mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Indien regels worden gesteld over de te realiseren woningcategorieën, dan dient daarbij ook een termijn voor instandhouding van die woning in de betreffende categorie opgenomen, waarmee de woning voor die periode beschikbaar blijft voor de betreffende doelgroep.

Het voorgaande is *mogelijk*, het is op basis van het Bkl niet verplicht het type woning vast te leggen indien de beoogde woningen in de genoemde categorieën vallen. Voor onderhavig planvoornemen is er geen behoefte aan het vastleggen van het type te realiseren woningen en daarmee ontstaat dus geen strijdigheid met deze instructieregel.

3.3.9 Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Het enige artikel in paragraaf 5.1.8 van het Bkl, die betrekking heeft op het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen, bepaalt dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Een deel van het plangebied zal, na realisatie van de woningen als (openbare) buitenruimte gaan dienen. Zoals ook blijkt uit hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt bij het ontwerp van die buitenruimte rekening gehouden met de toegankelijkheid ervan voor personen met een functiebeperking. Daarmee wordt ook aan deze instructieregel voldaan.

3.3.10 Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn enkele specifieke instructieregels gebundeld omtrent de aanwijzing van gebieden in relatie tot bepaalde bevoegdheden en het stellen van eisen aan bepaalde industriële lozingen op een vuilwaterriool:

- géén regels opnemen in het omgevingsplan voor de hoofdspoorweginfrastructuur en wegen in beheer bij het Rijk die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die infrastructuur belemmeren (artikel 5.163 Bkl);
- het aanwijzen in het omgevingsplan van een beperkingengebied waarbinnen een omgevingsvergunningplicht beperkingengebiedactiviteit overeenkomstig het gebied dat door het dagelijks bestuur van een vervoersregio is aangewezen (art. 5.164 Bkl);
- het stellen van eisen aan lozingen van industrieel afvalwater, niet afkomstig uit van een milieubelastende activiteit als aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal (art 5.165 Bkl);
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht (art. 5.165a Bkl) en een bebouwingscontour houtkap (art. 5.165b Bkl).

Toepassing en conclusie

Gelet op de aard van het beoogde planvoornemen en ligging van het plangebied zijn deze instructieregels niet relevant voor de beoogde wijziging van het omgevingsplan. Voor wat betreft het aanwijzen van de genoemde bebouwingscontouren ligt het voor de hand dit in één keer voor de hele gemeente te regelen.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpunten voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpunten staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

In deze vier hoofdpunten worden de volgende nadere accenten gelegd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie: de doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn
- Werken aan een klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting.
- Werken aan een slimme netwerkstad; de provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorg dragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie: de provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie, waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woonfuncties binnen het plangebied zullen ten minste voldoen aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan. De nieuwe woningen dragen bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt: in het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende waterbergingscapaciteit wordt aangelegd. Met het ontwerp van de woningen en de inrichting van de overige gronden kan voorts een bijdrage worden geleverd aan de klimaatadaptatie. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid.

Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Het bestemmingsplan maakt de invulling van een 'open plek' binnen de bestaande ruimtelijke structuur naar een woongebied mogelijk. Er worden daarmee woningen toegestaan op een inbreidingslocatie, waarmee bijgedragen wordt aan het streven naar een slimme netwerkstad.

Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

De provincie bevordert verder dergelijk binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij optimaal en zorgvuldig gebruik wordt gemaakt van de bestaande ruimte. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie waarbij sprake is van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke initiatieven zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op deze verordening.

3.4.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels en is in werking per 1 januari 2024.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten.

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' met een beperking voor grootschalige logistiek. In artikel 5.55 van de omgevingsverordening wordt het volgende beschreven ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in deze zone:

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevordert, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt benut; en*
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en is opgenomen in de woningprogrammering van de gemeente Vught. Daarnaast kan gezegd worden dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, aangezien:

- Sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Dit blijkt uit de paragrafen in Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.
- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van een 'open plek' binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Vught. Op deze locatie vindt vervolgens nieuwbouw plaats. Er is hierbij geen sprake van een 'uitbreiding van de bestaande kern of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.
- De ontwikkeling bevordert de kwaliteit van de omgeving, het lunet wordt binnen het stedenbouwkundig

ontwerp weer 'zichtbaar' gemaakt om zodoende een abstracte verwijzing te maken naar het verleden. Tevens worden de woningen ingepast in de 'groene omgeving' en blijven de bestaande houtsingels met bomen behouden. Ook wordt het plangebied toegankelijk gemaakt door een noord-zuid verbinding tussen de Glorieuxlaan en het Reeburgpark.

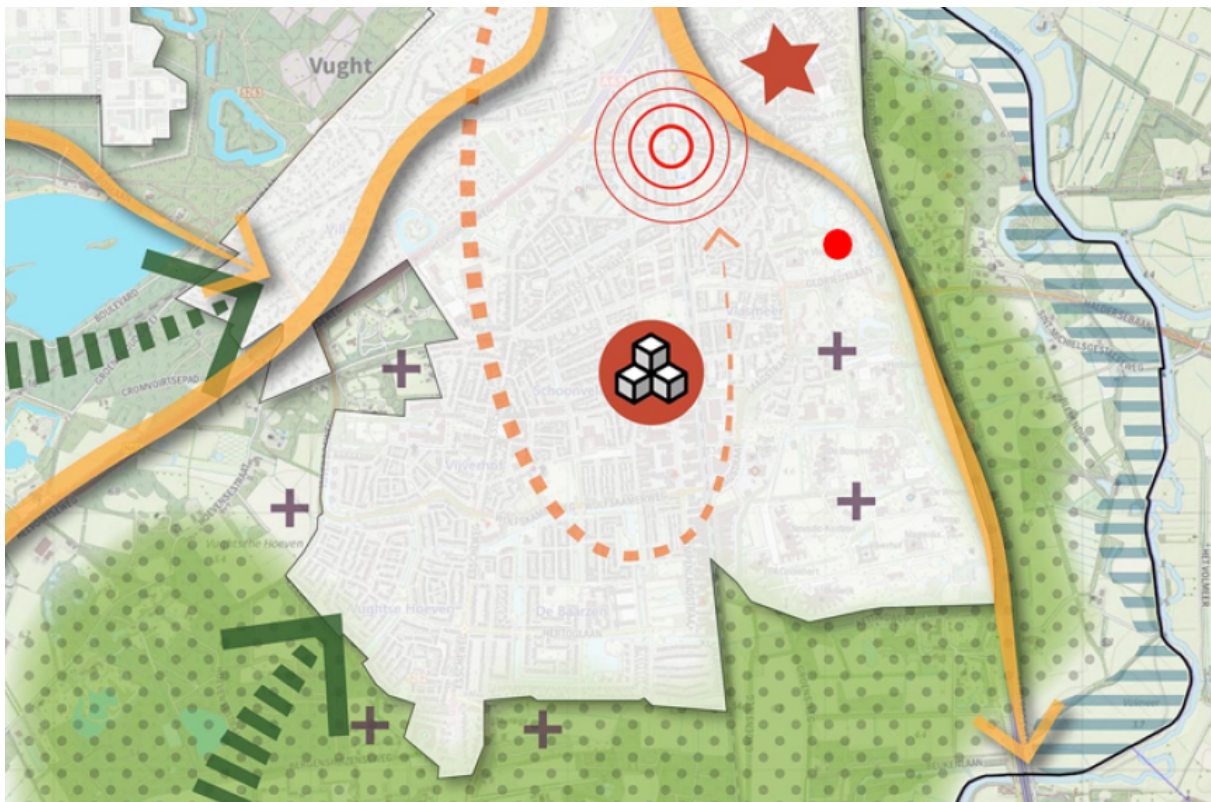
- De woning worden gasloos, zowel verwarming als warm tapwater.
- Waar mogelijk wordt het bestaande groen versterkt. Op de daken van de woningen en bijgebouwen kan eventueel energie worden opgewekt d.m.v. zonnepanelen. Eventuele platte daken kunnen uitgevoerd worden als groene daken.
- Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. De behoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Daarnaast kan geparkeerd worden in de bermen (half verharding). Het plan heeft geen invloed op de verkeersstructuur.
- Het plan zorgt voor een nieuwe invulling van een bestaande locatie. Er wordt gezorgd voor nieuwe woonegelegenheid in Vught.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsverordening. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de provinciale belangen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Vught

De gemeenteraad van Vught heeft op 21 december 2023 de 'Omgevingsvisie Vught' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente Vught, zowel het buitengebied als de bebouwde kom. Het is een visie op hoofdlijnen, met een horizon in 2040. Dat wil niet zeggen dat de visie tot 2040 niet kan worden gewijzigd. Periodiek wordt gezien of de visie aanpassing behoeft. De omgevingsvisie gaat zowel over ruimtelijke als sociale aspecten en richt zich op mogelijkheden om gezond en veilig te leven, mee te kunnen doen, te wonen, te werken, te recreëren en te ondernemen. De omgevingsvisie biedt ook ruimte aan nieuwe initiatieven. Activiteiten kunnen, binnen de kaders van deze visie en ander beleid en regelgeving, individueel of samen met de gemeente of anderen worden opgepakt.



Uitsnede omgevingsvisie met ligging plangebied (rode stip)

De gemeente hanteert in het kader van haar omgevingsvisie altijd de volgende principes, zowel bij de ontwikkeling van haar eigen beleid en plannen als bij plannen van initiatiefnemers:

- bodem en water sturend;
- inclusief en toegankelijk;
- veilig en gezond voor mens, plant en dier;
- meervoudig en zuinig ruimtegebruik.

Op basis van deze principes kent de omgevingsvisie 3 hoofddoelstellingen en 10 kerndoelen. De 3 hoofddoelstellingen zijn

- De leefomgeving is toegankelijk, gezond en veilig, zowel voor mens, dier als plant.
- Wonen, werken en voorzieningen zijn in balans en iedereen kan meedoen.
- Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'De kern Vught'. In dit deelgebied worden de volgende ontwikkelingen als wenselijk gezien:

- Variatie aan woonvormen voor alle doelgroepen, met ruimte voor zowel kleinschalige bouw als grotere gestapelde bouw. De maximale bouwhoogte leggen we niet vast. We willen maatwerk leveren om het ruimtelijk karakter van de gemeente in zijn geheel te behouden of zelfs te versterken. Als we hoogbouw toestaan op een plek waar het kan, zorgt dat ervoor dat elders de bouwopgave beperkt kan blijven. Deze transitie naar een meer stedelijke omgeving gaat gepaard met aandacht voor meervoudig ruimtegebruik;
- Bijzondere woonmogelijkheden voor doelgroepen als starters (onder andere tijdelijke woningen en tiny houses);
- Geclusterde woonvormen en woonzorgvoorzieningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen;
- Kleinschalige winkels en bedrijven die bijdragen aan de levendigheid en identiteit van Vught in winkelgebieden. We willen in deze gebieden concentratie en menging van verschillende functies;
- Minder versterking en meer groen;
- Bundelen van functies in de stationsomgeving voor wonen en werken;
- Recreatieve voorzieningen die aansluiten op de culturele en historische identiteit;
- Historische elementen en structuren opnieuw herkenbaar en beleefbaar maken, bijdragend aan de lokale identiteit, bijvoorbeeld het herstellen van de buitengracht bij fort Isabella;
- Minder gemotoriseerd verkeer in de woonwijken, meer doorgaand verkeer op de ringstructuur en meer aandacht voor fietsers en voetgangers;
- Waterberging verhogen vanwege verdiept spoor.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de realisatie van 4 vrijstaande woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het betreffen woningen op ruime kavels in het hogere prijssegment en zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep. De woningen dragen daarmee bij aan de variatie in de wijk(en) en variatie in de woonvormen. De nieuwe woningen worden ingepast in de groene omgeving van het landhuis Roucouleur in aansluiting op het Reeburgpark, waarbij de verbinding wordt bewerkstelligd tussen enerzijds het Reeburgpark en anderzijds Voorburg. Met dit plangebied wordt dit gedeelte toegankelijk voor de omgeving. Hiermee wordt ruimtelijk gezien een belangrijk bijdrage geleverd aan de ruimtelijke structuur. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het beoogde uit de structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Vught 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit

In de Woonvisie Vught 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021) is opgenomen dat de volgende waarden dominant zijn bij beleidskeuzes van de gemeente:

- In de eerste plaats moeten er keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.

- In de derde plaats gaat het om het behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker het middensegment mist aanbod, met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongeren/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

In de woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit is opgenomen dat de gemeente in de huidige planlijst in totaliteit 1.184 woningen opgenomen heeft voor de periode 2020-2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie. Rekening houdend met de extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan) heeft de gemeente echter extra plannen nodig.

Gemeente hanteert een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie. De prijsklassen indexeert de gemeente jaarlijks:

- 45% programmeren in de sociale huur (tot € 752,33 per maand – prijspeil 2021) of goedkope koop (tot € 250.000).
- 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment van € 250.000 tot € 400.000, of in de middenhuur of dure huur (meer dan € 752,33 per maand).
- Nog eens 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment tussen € 400.000 en € 600.000.
- 10% van de woningen programmeert gemeente in het koopsegment boven € 600.000.

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde plannen hier maar aan voldoet.

In een afzonderlijke addendum d.d. 21 september 2023 voor de woonvisie zijn de vastgestelde wijzigingen zoals genoemd in het Coalitieakkoord 2023-206 van toepassing verklaard op de 'Woonvisie 2021-2025'. Dit heeft met name betrekking op de percentages van de prijsklasse en indexering.

De prijsklassen indexeren we jaarlijks [op 1 januari, de VON-prijzen worden elk jaar verhoogd met de CAO loonindex plus 1%, VON-prijzen af te ronden op duizendtallen.](#)

- 45% programmeren we in de sociale huur (tot € 808,06 per maand) of goedkope koop (tot € 300.000). Afgeleid uit de drie scenario's (zie pagina 12) streven we naar minimaal 210, en maximaal 600 sociale huurwoningen. We bepalen met de woningcorporaties nader welk aantal haalbaar is.
- 22,5% van het programma valt in het [middelduur-laag](#) koopsegment [van € 300.000 tot € 450.000.](#)
- Nog eens 22,5% van het programma valt in het [middelduur-hoog](#) koopsegment [van € 450.000 tot € 650.000.](#)
- 10% van de woningen programmeren we in het dure koopsegment boven € 650.000.
- [Van het totaal aantal nieuwbouwwoningen moet 20-30% bestaan uit sociale huur.](#)

Het planvoornemen voorziet concreet in maximaal 4 vrijstaande woningen in het koopsegment boven € 650.000. Dit is het duurdere segment waar zeker in Vught behoefte aan is. Tevens betreft het een zeer

aantrekkelijke locatie (in het groen) om dergelijke woningen te realiseren. Aangezien niet veel van dergelijke locaties beschikbaar zijn voor dit soort woningen wordt met dit planvoornemen een belangrijke bijdrage geleverd in de programmering voor dit koopsegment. Het planvoornemen kan dan ook in dat kader gezien worden als extra plan om te voorzien in haar ambities.

3.5.3 Woningbouwprogrammering 2019-2028

In de woningbouwprogrammering (2021), bijlage bij de Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit, zijn ongeveer 30 tot 40 plannen opgenomen. In totaal gaat het om

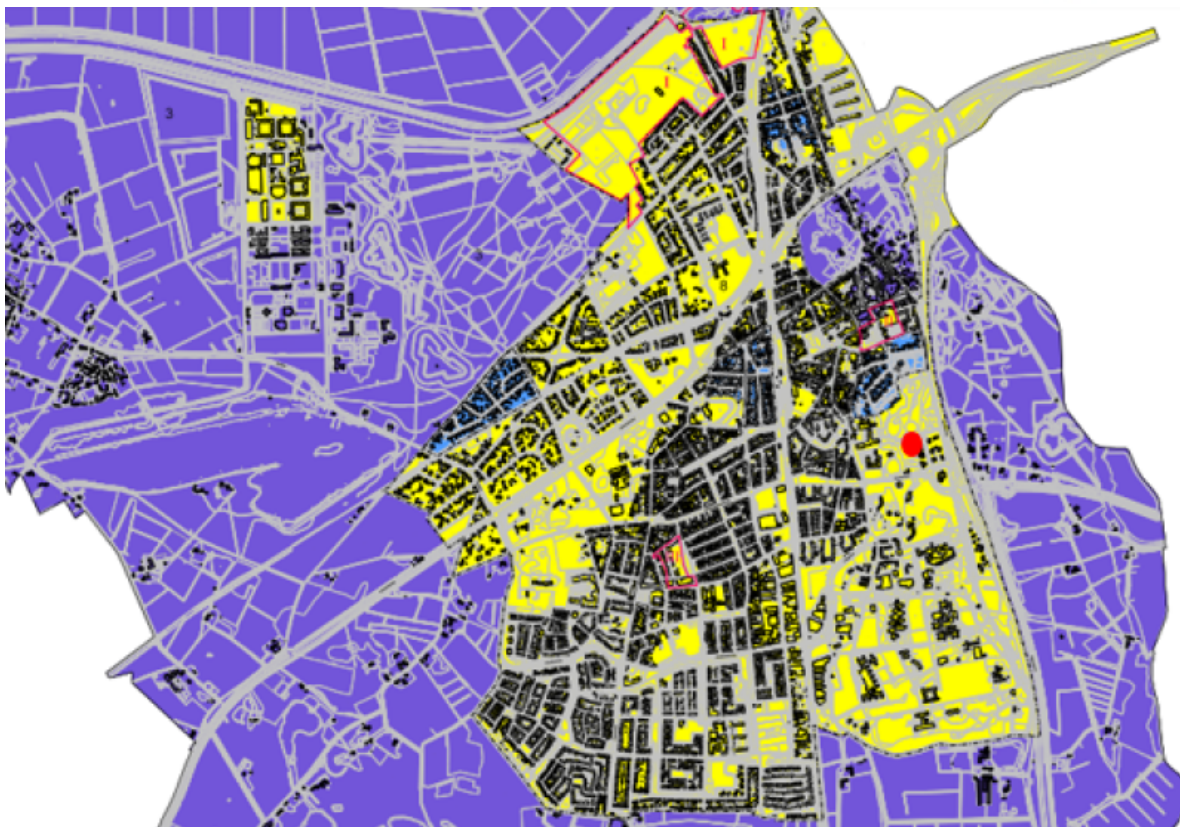
- 5 plannen (147 woningen) die invulling geven aan een 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode;
- 12 plannen (510 woningen) die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode;
- 20 plannen als doorkijk tot 2028 die bij de gemeente bekend zijn. Dit zijn (overwegend) zachte plannen waarvan het aantal woningen niet exact bekend is.

Onderhavig planvoornemen met 4 woningen (koop duur) maakt onder de noemer 'Roucouleur' onderdeel uit van 'Doorkijk 2021 tot 2028'. Daarmee is het planvoornemen reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering van Vught. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van deze woningen zodat deze ook kunnen worden gerealiseerd.

3.5.4 Welstandsnotagemeente Vught, 2e herziening

In de 'Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening' is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd en in beeld gebracht. Vervolgens zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld voor deze specifieke gebieden. Daarnaast zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plangebied maakt conform de welstandsnota onderdeel uit van 'Gebied 8: Resterend grondgebied'. Dit gebied omvat alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet zijn beschreven binnen een ander specifiek gebied.



Welstandskaat Vught met ligging plangebied (rode stip)

Het resterend grondgebied in de gemeente Vught bestaat uit verschillende wijken met ieder haar eigen oorsprong en verschijningsvorm voor wat betreft een thema of bouwstijl. Dit geldt zowel voor de architectonische als de stedenbouwkundige uitwerking. Dit resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Voor dit welstandsniveau gelden geen beoordelingscriteria. Onderhavig plangebied is niet gelegen aan een historisch lint. Daarom gelden voor het plangebied geen beoordelingscriteria.

Wel is de excessenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' kan aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Het college van B&W kan zich hierbij beroepen op de criteria die in de vigerende welstandsnota zijn opgenomen. Voor de gemeente Vught geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen aanstoet neemt. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria of de welstandsvrije criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zal het bevoegd gezag desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Op basis van de welstandkaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied valt binnen welstandsniveau 3 'resterend grondgebied'. Voor deze wijken (m.u.v. nieuwbouw in historisch lint en monumenten) geldt geen beoordelingscriteria op basis van de Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening. Voor deze wijziging van het omgevingsplan gelden dus geen welstandscriteria. Wel is de excessenregeling van toepassing.

Wel is gezien de gevoeligheid van de ligging van het plangebied een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2.2 onder beeldkwaliteitsplan) opgesteld om de uitstraling en kwaliteit van het planvoornemen te waarborgen. Dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente.

3.5.5 Groenvisie, gemeente Vught

De gemeente Vught heeft d.d. mei 2023 het gemeentelijk groenbeleidsplan geactualiseerd. De gemeente wordt gekenmerkt door een prachtige omgeving. Bestaande uit drie dorpen gelegen in het groen, met veel parken en lanen en omringd door landgoederen en natuurgebieden.

De huidige maatschappelijke thema's, zoals het veranderende klimaat, de teruggang van de biodiversiteit, de energietransitie en de nieuwe Omgevingswet, vroeg om vernieuwd groenbeleid. Om te komen tot gefundeerd groenbeleid heeft de gemeente een visie opgesteld. Dit is een toekomstdroom, het ideaalbeeld over tien jaar. Voor acht onderwerpen is de hoofdstrategie bepaald:

1. Groenstructuur
2. Biodiversiteit
3. Klimaatadaptatie
4. Gezondheid
5. Identiteit
6. Samenwerking
7. Bomenbeleid
8. Beheer

Op de groenstructuurkaart van de gemeente Vught zijn alle belangrijke groenstructuren bij elkaar gebracht in één overzicht. Deze kaart is de basis voor onze groenvisie. Elk onderdeel van de groenstructuur heeft een status. De gemeente heeft hierbij een groennorm vastgesteld. Dit betreft minimaal 100 m² groen per woning, bij de bouw van nieuwe woningen om voldoende openbaar groen te waarborgen.

De Nederlandse overheid stelt een ondergrens van 75 m² openbaar groen per woning. In de gemeente Vught willen ze voor iedere nieuwe woning binnen de gemeentegrenzen minimaal 100 m² openbaar groen aanleggen. Zo waarborgt de gemeente een groene, gezonde leefomgeving die toekomstbestendig is. Bij initiatieven waar 100 m² niet haalbaar is, moet de initiatiefnemer bewijzen waarom het niet haalbaar is. In dat geval moet er een compensatie in het Groenfonds worden gestort.

Groen dat structuurbepalend en beeldbepalend is wordt beschermd met een hoge status. Wanneer het echt niet anders kan en het groen toch verwijderd moet worden door zwaarder wegende maatschappelijke belangen, is het beleid dat gelijkwaardig groen moet worden teruggebracht.

De gehanteerde groennorm houdt in dat ten behoeve van de realisatie van maximaal vier woningen binnen het plangebied dient te worden voorzien in 400 m² nieuw groen, dit in aanvulling op de te compenseren bomen (zie paragraaf 2.2.4). Hieraan wordt invulling gegeven door de aanleg van de aardenwal met groene beplanting als verwijzing naar het verleden (oude lunet). De oppervlakte van deze aardenwal is 248 m². Daarnaast wordt in het benodigde groen voorzien ter plaatse van de bermen van de ontsluitingsweg. Dit is 622 m². Totaal komt het nieuw aan te leggen groen op 870 m². Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de groennorm van de gemeente Vught.

Dit groen is onderdeel van de infrastructuur en is, in overleg met de initiatiefnemer, tussen zonsopkomst en zonsondergang toegankelijk.

3.5.6 Notitie 'Waardevolle-en monumentale bomenlijst'

Ten behoeve van het behoud van bestaande bomen heeft gemeente Vught een lijst met waardevolle bomen vastgesteld. Enerzijds gaat het om een monumentale bomenlijst voor bomen in gemeentelijk eigendom. In de 'Groenvisie' zijn uitgangspunten opgenomen hoe om te gaan met de gemeentelijke bomen. Daarnaast is er een lijst (notitie met register) van waardevolle bomen in particulier eigendom. In de Notitie waardevolle bomenlijst zijn criteria opgenomen om te bepalen welke bomen op de lijst met waardevolle particuliere bomen geplaatst worden. Zowel de gemeentelijke als particuliere waardevolle en monumentale bomen zijn verwerkt in de kaart met waardevolle bomen.



Uitsnede kaart met waardevolle bomen, gemeente Vught

Ter plaatse van het plangebied zelf zijn geen monumentale dan wel waardevolle bomen aanwezig. Het betreft enkel een grasveld (thans tuin) met aan de randen houtsingels met bomen. Binnen deze houtsingels zijn geen waardevolle bomen aanwezig, maar vormt wel een karakteristiek element als onderdeel van landgoed 'Roucouleur'. Met de situering van de bouwpercelen en de woningen is in het stedenbouwkundig ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met deze karakteristieke houtsingel. Deze zijn ingepast in de bestaande situatie waardoor het niet nodig is om bomen te kappen.

Omdat het plangebied gelegen is binnen de bebouwde kom is ook geen sprake van houtopstanden (zie tevens paragraaf 4.11.1).

3.5.7 Mobiliteitsvisie2035

De mobiliteitsvisie 2035 is de opvolger van het Verkeers- en Vervoersplan (VVP) van de gemeente Vught. Deze visie kijkt verder de toekomst in, zodat een betere voorbereiding op trends en ontwikkelingen mogelijk is. In de mobiliteitsvisie is het droombeeld voor 2035 ten aanzien van mobiliteit uitgewerkt in vier kerngedachten:

- actief verkeersveiligheid;
- leefbaar bereikbaarheid;
- duzaam groen;
- wij (samen) in Vught.

Bovenaan staat de aandacht voor (de beleving van) verkeersveiligheid in de gemeente. In de vervoerwijzen kennen fietsen en lopen de hoogste prioriteit. Daarna komt openbaar vervoer en pas dan de auto. De woongebieden blijven aantrekkelijk met een zo groen mogelijke inrichting. Vanuit het oogpunt duurzaamheid,

maar ook voor het behoud van het dorpse karakter. Uitvoering van maatregelen vindt zowel intern als extern via participatie en afstemming in de regio plaats. Bij uitvoering van de visie wordt rekening gehouden met ander beleid waaronder de Lokale Inclusie Agenda. Specifiek aandacht wordt besteed aan mensen met een beperking en wat hen helpt. Dit betekent dat er continu en overall aandacht voor is, en er wordt uitgegaan van Inclusief ontwerpen voor iedereen.

Het planvoornemen past binnen de doelstellingen van de mobiliteitsvisie. Binnen het plangebied wordt een ontsluitingsweg in aansluiting op de interne wegen/paden aangelegd. Gezien het beperkt aantal woningen (4 stuks) is sprake van een buurtje met een autoluw karakter. Er komt uitsluitend bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer wordt vanuit het plangebied afgewenteld via een aansluiting (bestaande in-/uitrit op de Glorieuxlaan. Hierdoor blijft de verkeerssituatie ter plaatse ongewijzigd.

Voor het parkeren is gekozen om dit uitsluitend op eigen terrein te doen zodat binnen de openbare ruimte van het plangebied het 'blik' niet zichtbaar is. Eventuele bezoekers kunnen wel in de berm parkeren. Hiervoor wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het 'Parkeerbeleid en parkeernota 2013-2022' (zie volgende paragraaf).

Tevens wordt voorzien in een langzaam verkeersroute door het gebied voor de toegankelijkheid van het gebied en de verbinding tussen het Reeburgpark en Voorburg.

Daarnaast is het plangebied ook goed ontsloten via het openbaar vervoer. Doordat aan de Glorieuxlaan op ongeveer 300 meter van het plangebied bushaltes aanwezig zijn waar ieder halfuur een bus vertrekt (lijn 9). Op ongeveer 500 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het treinstation van Vught. De toekomstige verdiepte ligging van het naastgelegen spoor zorgt voor een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de directe omgeving van het spoor, maar maakt geen direct onderdeel uit van dit planvoornemen.

Dit plan zal niet zorgen voor een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen dat dit problemen oplevert voor het omliggende wegennet. In het stedenbouwkundig ontwerp is voor wat betreft de inrichting van de infrastructuur rekening gehouden met het concept 'Duurzaam Veilig' en de bereikbaarheid voor hulpdiensten en vuilophaaldiensten.

3.5.8 Parkeerbeleid en Parkeernota 2013 -2022

In de Nota Parkeerbeleid 2006 is opgenomen dat monitoring van de parkeersituatie ten minste elke vijf jaar plaats moet vinden. Op basis van een evaluatie is het geactualiseerde parkeerbeleidsplan opgesteld voor de periode 2013-2022. Het geactualiseerde parkeerbeleid is op 7 februari 2013 vastgesteld. Het parkeerbeleid in dit parkeerbeleidsplan geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In 2012 zijn er nieuwe parkeerkengetallen door het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) gepubliceerd. Dat was tevens aanleiding om de parkeernormen te actualiseren. Dat geldt eveneens voor de wijze waarop de parkeerplaatsverplichting voor het centrumgebied wordt uitgevoerd. Naast de verplichting van het parkeren op eigen terrein, is voor het centrumgebied de optie geïntroduceerd om bij te dragen aan het realiseren van openbare uitwisselbare parkeerplaatsen (efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit openbare ruimte en financiële efficiency).

Omdat de parkeernota betrekking heeft op de gehele gemeente zijn er nieuwe thema's in opgenomen:

- parkeerbeleid per type gebied: woonwijken, buurtwinkelcentra, station en OV-haltes, de Ijzeren Man;
- parkeerbeleid per doelgroep: vrachtwagens en grote voertuigen, gehandicapten, deelauto's, elektrische auto's en evenementen;
- handhaving;
- fietsparkeren.

Op basis hiervan is het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vught geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen

waarbij sprake is van functiewijziging of -toevoeging moet met dit beleid rekening gehouden worden en dient de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt te worden.

Het planvoornemen maakt maximaal 4 vrijstaande woningen mogelijk waarbij op basis van de geldende parkeernormen voorzien moet worden in totaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 parkeerplaatsen per woning). Gezien de omvang van de bouwpercelen is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast wordt het, voor met name bezoekers, mogelijk gemaakt om te parkeren in de bermen, door deze deels te voorzien van halfverharding.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is van belang de gevolgen van het beoogde planvoornemen voor de fysieke leefomgeving te beoordelen. Daarbij zijn de gevolgen van het planvoornemen voor de omgeving relevant, maar ook de invloed van die omgeving op (de locatie van) het beoogde planvoornemen. Die aspecten komen hierna aan de orde. Voor een belangrijk deel van deze aspecten geldt dat instructieregels vanuit het Rijk en/of provincie aan de orde zijn aan de hand waarvan die beoordeling dient plaats te vinden. Deze instructieregels zijn reeds beschreven in Hoofdstuk 3 van deze toelichting, hierna vindt de inhoudelijk toetsing plaats. Ook wordt ingegaan op andere aspecten waarvoor geen instructieregels zijn gesteld door het Rijk of de provincie maar die wel van belang zijn voor de beoordeling of de beoogde wijziging van het omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Milieueffectrapportage

Een plan-m.e.r.-plicht is aan de orde wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Of sprake is van een kaderstellend plan voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. De beoogde activiteit valt strikt genomen onder een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd als categorie J11. De wijziging van het omgevingsplan heeft echter betrekking op een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente, is kleinschalig van aard en omvang (slechts 4 vrijstaande woningen) en het betreft slechts een beperkte wijziging van de regels van het 'gemeentebrede' omgevingsplan. Om die reden kan in beginsel worden volstaan met m.e.r.-beoordeling. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn:

Kenmerken van het project;

- omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- gebruik van natuurlijke grondstoffen;
- productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën;

plaats van het project:

- bestaand grondgebruik;
- relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang;

kenmerken van het potentiële effect:

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

- grensoverschrijdend karakter van het effect;
- waarschijnlijkheid van het effect;
- duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Zoals uit dit hoofdstuk blijkt geven de kenmerken van het beoogde planvoornemen, de locatie van het beoogde planvoornemen en potentiële effecten van het beoogde planvoornemen geen aanleiding aan te nemen dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk of zinvol is.

4.3 Bodemkwaliteit

Aangezien de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op het bouwen van bodemgevoelige gebouwen (in de vorm van 4 vrijstaande woningen) op een bodemgevoelige locatie is een onderzoek nodig om aan te tonen dat wordt voldaan aan de interventiewaarden voor bodemkwaliteit als opgenomen in Bijlage IIA van het besluit activiteiten leefomgeving.

In dat kader is door Nipa een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting (d.d. 4 juli 2024, rapportnummer N219666.005, versie 2). Uit dit bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- Zowel de vaste bodem als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters in gehalten boven de interventiewaarden.
- Op basis van deze resultaten dient de hypothese 'onverdacht' in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.
- Aangezien er enkel licht verhoogde gehalten / waardes zijn gemeten, is er geen reden tot aanvullend of nader onderzoek. Tegen de voorgenomen bouwplannen in het plangebied, zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Desondanks voldoet de bodemkwaliteit plaatselijk niet aan de functie Wonen. Dat betreft globaal de zuidelijke helft van de onderzoekslocatie (MM02) en de deellocales waar in de bovengrond bodemvreemde bijmengingen voorkomen (MM03). Voor de realisatiefase (bouwrijp maken, overig grondverzet) zal vooraf een melding in het kader van de Omgevingswet dienen plaats te vinden (MBA graven met gehalten < interventiewaarden).
- Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:
 1. Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
 2. Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;
 3. Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende groundbank of verwerker is op basis van het verkennend bodemonderzoek eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn. Dit is met dit planvoornemen vooralsnog niet aan de orde omdat het streven is om met een gesloten groundbalans te werken.

Het aspect bodem vormt na sanering geen belemmering voor het planvoornemen.

In aanvulling op het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is een 'notitie aanvulling bodem' (Aelmans, kenmerk N219666.002.002/JBE, d.d. 14 augustus 2025, Bijlage 3) opgesteld. In deze aanvullende notitie wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging en/of verandering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten opzichte van de gegevens uit het verkennend bodemonderzoek uit 2021. Tevens wordt niet verwacht dat de omliggende strook van circa 1.500 m², welke tot het plangebied behoort, maar met voorgaand onderzoek niet is onderzocht, een ander milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft.

Het verkennend bodemonderzoek rapport met kenmerk N219666.005 wordt derhalve nog voldoende representatief geacht voor de gehele plangebied.

4.4 Geluid

Geluid door activiteiten - invloed planvoornemen op de omgeving

Het planvoornemen bestaat uit het mogelijk maken van 4 vrijstaande woningen. Voor geluid vanwege woningen gelden geen instructieregels, zoals reeds is aangegeven in paragraaf 3.3.4.3 van deze toelichting. Toch wordt dit aspect in het kader van een evenwichtige toedeling van functies locaties beschouwd. Relevant zijn geluid vanwege het verkeer dat de nieuwe woningen genereren. Dit aspect komt hierna aan de orde in samenhang met wegverkeerslawaaï. Daarnaast is van belang dat de woningen voor de koeling en verwarming worden voorzien van warmtepompen.

Gezien de omvang van de percelen voor de afzonderlijke vrijstaande woningen kan gesteld worden dat noodzakelijke warmtepompen zullen voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor de grondgebonden woningen betekent dit dat de geluidsbelasting van de buitenunits van de warmtepompen op de perceelsgrens met een naastgelegen perceel met een woonfunctie maximaal 40 dB bedraagt. Voor wat betreft de eventuele cumulatieve belasting van alle buitenunits van de warmtepompen samen kan gesteld en geconcludeerd worden dat gezien de afstand tussen de woningen c.q. warmtepompen van cumulatie geen sprake zal zijn.

Daarmee kan worden gesteld dat wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot een aanvaardbaar niveau.

Geluid door activiteiten - invloed omgeving op het planvoornemen

Het plangebied wordt overwegend omgeving door gebouwen en gronden met een woonfunctie dan wel groenvoorziening in de vorm van het Reeburgpark en Voorburg. Wel is het landhuis Roucouleur en de rectorswoning ten westen en zuiden van het plangebied bestemd als kantoor. Een kantoor wordt op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering aangemerkt als milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de rand van het plangebied en de kantoorbestemming van het landhuis en rectorswoning bedraagt respectievelijk ongeveer 25 meter en 40 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Ten noordwesten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen, waar een verpleeghuis is gevestigd. Een verpleeghuis wordt aangemerkt als milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en het plangebied bedraagt ongeveer 80 meter. De richtafstand van 30 meter wordt hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

Verder ligt ten zuiden, aan de overzijde van de Glorieuxlaan, een maatschappelijke, gemengde en dienstverleningsbestemming. Dit betreffen respectievelijk een verpleeghuis/Leyhoeve (milieucategorie 2, richtafstand 30 meter), hotel (milieucategorie 1, richtafstand 10 meter) en kantoor (milieucategorie 1, richtafstand 10 meter). Gezien de kortste afstand van minimaal 90 meter tussen het plangebied en de overzijde van de Glorieuxlaan wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstanden.

Geluid door wegen

Door Aelmans is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting van omliggende wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal (kalenderjaargemiddelde) op de bouwvlakken van de nieuwe woningen te kunnen bepalen. Aangezien voor de omliggende wegen nog geen geluidaanbidsgebieden zijn bepaald aan de hand van de basisgeluidemissie, is op basis van het overgangsrecht uitgegaan van wegen binnen de vaste afstanden die zijn genoemd in de Omgevingsregeling. Uit dit onderzoek d.d. 2 januari 2025, met kenmerk N219875.001.002/LHO, dat als Bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat de gevels van de nieuwe woonfuncties een gezamenlijke geluidbelasting van

ten hoogste 59 dB. De standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen en 53 dB voor gemeentewegen wordt op een aantal gevels overschreden (zie tabel 3 in het akoestisch onderzoek). Aan de grenswaarde van 70 dB wordt voldaan.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden op grond waarvan een ontheffing van de standaardwaarde toelaatbaar is.

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt het bevoegd gezag verzocht af te wijken van de standaardwaarde uit het Bkl voor de geluidemissie. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 in het akoestisch onderzoek.

Op grond van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de norm van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende hoogste gezamenlijke geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van 59 dB is een geluidwering van ten minimaal $(59-33=)26$ dB vereist.

Het woon- en leefklimaat in de geluidsgevoelige ruimten van de nieuwe woningen moet met een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel worden aangetoond, waarbij iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde. Dit zal onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit'.

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen op de nieuw te realiseren erftoegangsweg binnen het plangebied zal gelet op de ligging en het doel van die weg (geen doorgaand verkeer, enkel bestemmingsverkeer) kalenderjaargemiddeld niet meer dan 1.000 bedragen. Uitgaande van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 2.2) van 35 bewegingen per etmaal weekdaggemiddeld, leidt dit redelijkerwijs ook niet tot overschrijdingen van de standaardwaarde van 53 dB. Ook leidt dit aantal bewegingen ook niet tot een toename van de geluidsbelasting van gevels van geluidsgevoelige gebouwen van meer dan 1,5 dB. Tot slot heeft het planvoornemen ook geen gevolgen voor de geluidsoverdracht binnen het geluidsaaandachtsgebied van omliggende wegen.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er ten aanzien van geluid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het beoogde planvoornemen.

4.5 Kwaliteit van de buitenlucht

De beoogde wijziging van het omgevingsplan voorziet in het mogelijk maken van 4 vrijstaande woningen ter plaatse van het plangebied. Aangezien het gaat om niet meer dan 1.500 woningen, is sprake van een 'standaardgeval' dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is voor de beoogde planwijziging geen verder onderzoek naar de gevolgen van die wijziging voor de kwaliteit van de buitenlucht nodig.

Verder is van belang ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht, uitgaande van kaartmateriaal van het RIVM over 2022 (jaargemiddelde) als beschikbaar via de Atlas Leefomgeving ten tijde van het opstellen van deze rapportage, de volgende cijfers beschikbaar zijn over de luchtkwaliteit binnen het plangebied:

- fijnstof (PM_{2,5}) : circa 9,9 µg/m³ (norm is 25, WHO-advieswaarde 2021 is 5);
- fijnstof (PM₁₀) : circa 17,6,1 µg/m³ (norm is 40, WHO-advieswaarde 2021 is 15);
- stikstofdioxide (NO₂) : circa 16,0 µg/m³ (norm is 40, WHO-advieswaarde 2021 is 10).

Gezien voorgaande cijfers voldoet de kwaliteit aan de normen (EU-grenswaarden, tevens vastgelegd als omgevingswaarden in paragraaf 2.2.1.1 Bkl), maar niet aan de door de World Health Organisation (WHO)

geadviseerde norm. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de advieswaarden door de WHO eind 2021 zijn aangescherpt (PM_{2,5} was 10 µg/m³, PM₁₀ was 20 µg/m³ en NO₂ was 40 µg/m³). Aan de tot voor kort geadviseerde waarden wordt dus wel voldaan. De concentraties laten ook al enkele jaren een daling zien. Daarnaast wordt in het kader van het Schone Lucht Akkoord in Nederland gewerkt aan de ambitie om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren. Daarbij wordt een gezondheidswinst van 50% in 2030 nagestreefd, ten opzichte van de situatie in 2016. Een verdere verslechtering van de kwaliteit van de buitenlucht ligt daarom niet in lijn der verwachtingen.

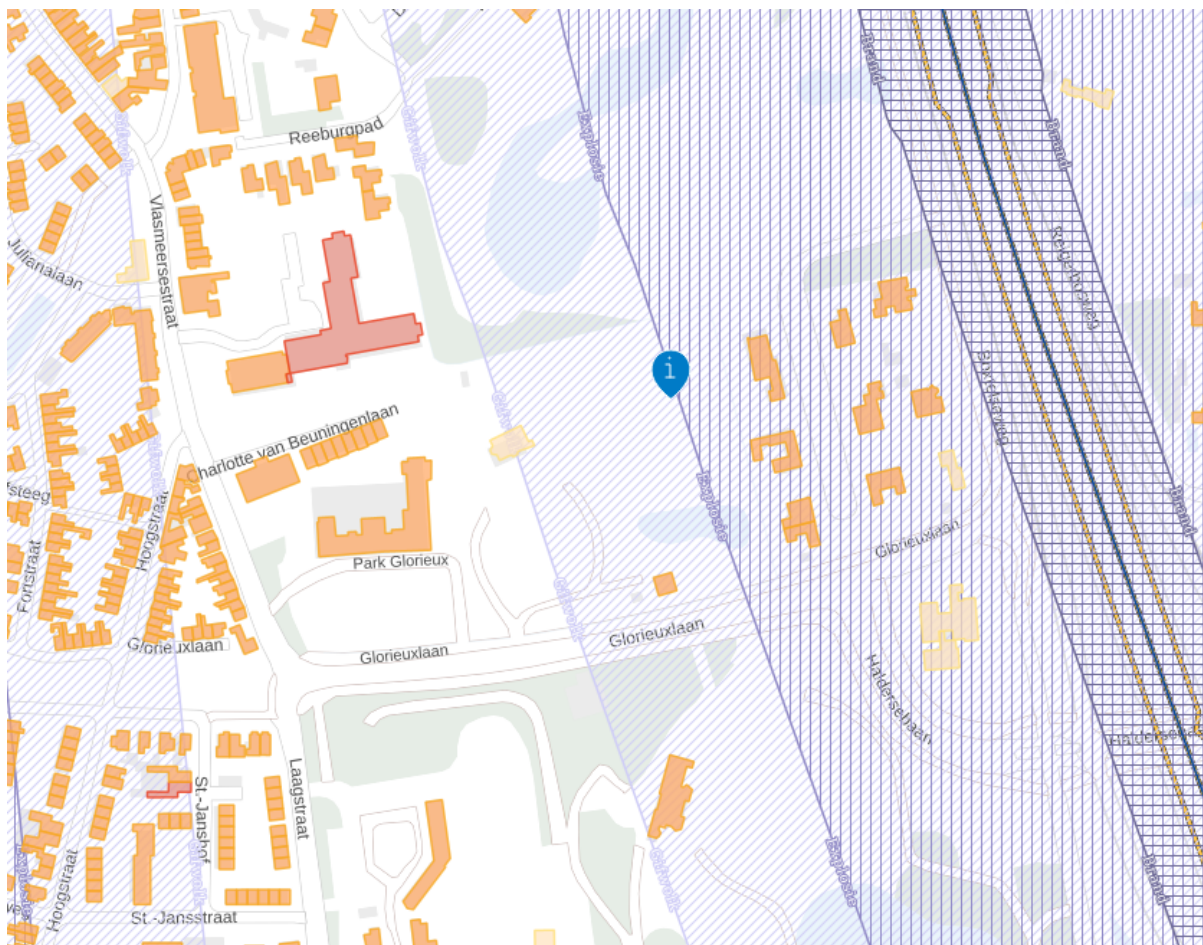
Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, draagt het planvoornemen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en is voor de beoogde planwijziging geen verder onderzoek naar de gevolgen van die wijziging voor de kwaliteit van de buitenlucht nodig.

4.6 Omgevingsveiligheid

De voorziene vrijstaande woningen zijn aan te merken als kwetsbare gebouwen. Er worden met het planvoornemen geen mogelijkheden geboden voor het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn géén risicobronnen gelegen volgens het Register Externe Veiligheid. Op grotere afstand (> 500 meter), aan de andere zijde van de rijksweg A2, vinden wel milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's plaats (opslagtank propaan). Op meer dan 900 meter is een tankstation met LPG gelegen. Voor deze risicobronnen geldt dat de contouren van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden met betrekking tot het groepsrisico het plangebied niet overlappen. De meest nabij gelegen buisleiding waarop de instructieregels van toepassing zijn ligt op meer dan 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied ook buiten de aandachtsgebieden behorende leidingen. Hetzelfde geldt voor de spoorlijn ten westen van het plangebied (> 500 meter).



Uitsnede kaartbeeld Register Externe Veiligheid via de Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied met de blauwe pin

Het plangebied is wel gelegen in de directe nabijheid van de rijksweg A2. Het plangebied is gelegen buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden brand en explosie. Het plangebied en daarmee de woningen vallen wel binnen het gifwolkaandachtsgebied. Dit is een aandachtsgebied waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de rijksweg A2. Hierbij moet uitgegaan worden van een toxisch scenario wat inhoudt dat de woningen voorzien moeten worden van een noodstop om het (mechanisch) ventilatiesysteem centraal uit te zetten en ramen/deuren gesloten moeten worden bij een eventuele calamiteit op de rijksweg A2.

Daarnaast kan gesteld worden dat de nieuwe te realiseren woningen niet zijn aan te merken als zeer kwetsbare gebouwen, waardoor mag worden uitgegaan van een goede zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. De woningen zijn zowel via de voorzijde als achterzijde te verlaten, waardoor altijd in twee richtingen kan worden gevlucht en daarbij is van belang dat de voorzijde van de risicobron af is gekeerd en waardoor ook in de juiste richting (van de bron af) kan worden gevlucht, mocht dat nodig zijn. Daarnaast is het wenselijk de ventilatie van de woningen centraal kan worden uitgeschakeld, waarin ook wordt voorzien. Daarmee worden de gevolgen van een incident op de rijksweg A2 zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt en is geen sprake van onacceptabele risico's.

Voor het overige gelden voor binnen het plangebied geen aandachtspunten vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid, zoals overstromingsrisico's of risico's op natuurbranden.

Conclusie

Gezien het voorgaande vorm het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan en bestaat geen aanleiding ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan nader onderzoek te doen.

4.7 Gezondheid

Gelet op de aard en omvang van het beoogde planvoornemen, de conclusies van voorgaande paragrafen en de afstand tot milieubelastende activiteiten en drukke wegen in de omgeving zijn redelijkerwijs geen onaanvaardbare gevolgen voor de gezondheid te verwachten. Vanuit het oogpunt van een positieve gezondheid kan nog worden opgemerkt dat de bereikbaarheid van de locatie goed is voor voetgangers en fietsers, maar ook met het openbaar vervoer. Verder is van belang dat de woningen op korte afstand van de centrumvoorzieningen zijn gesitueerd, wat het laten staan van de auto en het te voet of met de fiets bereiken van die voorzieningen stimuleert. Tot slot grenst het plangebied direct aan het Reeburgpark met de nodige uitlooptmogelijkheden, wat bijdraagt aan bewegen en ontmoeten.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van gezondheid en een gezonde leefomgeving geen bijzondere aandachtspunten of belemmeringen.

4.8 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In het omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

De gemeente Vught werkt met de Regio Noordoost Brabant aan de Regionale Energie Strategie (RES). In deze RES worden afspraken gemaakt over hoeveel duurzame energie moet worden opgewerkt om voldoende elektriciteit te hebben. Elke gemeente moet hieraan een steentje bijdragen, ook de gemeente Vught. In de Regio Noordoost-Brabant is afgesproken dat iedere gemeente zelf op duurzame wijze in de eigen energiebehoefte voorziet. Vught heeft als opdracht om 0,05 Terawattuur aan duurzame energie op te wekken in 2030.

Verder besteedt de gemeente Vught de nodige aandacht hieraan op haar website middels de volgende onderwerpen:

- Energietransitie in Vught: van fossiele energie naar duurzame energiebronnen.
- Duurzaam bouwloket: hoe u van uw huis een duurzame woning kunt maken.

- Groene energie: Vught werkt aan groene energie, afkomstig van onze eigen wind en zon.
- Warmtetransitie: Samen toewerken naar geen gebruik van aardgas om woningen te verwarmen in 2050.
- Duurzaam bouwen en wonen: duurzaam bouwloket, een duurzaam huis, besparen en lening en subsidies.
- Energiebespaarcoaches: de Vughtse energiebespaarcoaches komen op huisbezoek bij inwoners die graag willen besparen op hun energierekening.
- Laadpalen elektrische auto's: alles over oplaadpunten voor elektrische auto's

Deze onderwerpen zijn natuurlijk ook toe te passen c.q. van toepassing op de te realiseren vrijstaande woningen. De toekomstige woningen zullen in ieder geval gasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de vereiste BENG-norm. Het doel is dat er duurzame woningen wordt gerealiseerd die aan de eisen en wensen van deze tijd voldoen. Voor de energievoorziening zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van zonne-energie. Daarnaast zal door de bewoners zelf worden voorzien in (eventueel) noodzakelijk laadpalen voor (eigen) elektrische auto's.

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Er zijn verschillende manieren om de omgeving aan te passen aan de klimaatverandering. Door het extreme klimaat zoals: extreme regenbuien, hitte en droogte is het belangrijk om te zorgen dat de leefomgeving bestand is tegen deze klimaatveranderingen. Hieronder worden de effecten van klimaatverandering behandeld:

1. wateroverlast;
2. droogte;
3. hittestress.

Er zijn verschillende manieren om invulling te geven aan de bevordering van klimaatadaptatie, voor elk van deze aspecten gelden andere mogelijke maatregelen die hieronder worden toegelicht.

Wateroverlast

Door klimaatverandering valt er steeds meer neerslag en neemt de intensiteit en extreemheid van de buien toe. Dit vergroot het risico op wateroverlast. Wateroverlast ontstaat als er zoveel regen valt, dat het oppervlaktewater de afvoer van het regenwater niet meer kunnen verwerken. Het is daarom belangrijk dat wanneer er verharding wordt toegevoegd, er gecompenseerd moet worden met waterbergingen. In de gemeente Vught geldt een bergingseis van 60 mm/m² bebouwing/verharding voor het afkoppelen van het hemelwater. Hiervoor zijn er verschillende opties mogelijk:

- groen mossedumdak/waterretentiedak;
- een verlaging in het maaiveld (wadi)
- een natuurlijke vijver;

- grindkoffers;
- combinaties hiervan zijn uiteraard ook mogelijk.

Voor de realisatie van de woningen zal door de toekomstige bewoners/eigenaar op eigen terrein c.q. eigen woonperceel in voldoende mate worden voorzien in de nodige hemelwatervoorzieningen.

Droogte

Door klimaatverandering komen langere droogteperiodes voor. Hierdoor, en ook door bijvoorbeeld ontwatering en waterwinning neemt verdroging van de bodem toe. Droogte en verdroging zijn nadelig voor de biodiversiteit, natuur, drinkwaterproductie, industrie en landbouw.

Het probleem van wateroverlast, kan tegelijkertijd de oplossing voor droogte zijn. In dat kader geeft het Waterschap De Dommel een voorkeursvolgorde aan, hoe om te gaan met hemelwater. De meest wenselijke mogelijkheid: water bergen en vasthouden voor hergebruik. Hiermee kan in tijden van veel neerslag het water worden opgevangen en in droge periodes het opgeslagen water worden gebruikt om droogte te bestrijden.

Hemelwater kan simpelweg worden opgevangen in wadi's van waaruit het kan infiltreren in de bodem. Ook kan er voor gekozen worden om een deel van het hemelwater op te vangen in een (watervoerende) vijver om te gebruiken voor de bewatering van de tuin bij de woningen in droge perioden.

Hittestress

Klimaatverandering leidt tot meer zomerse en tropische dagen. Extreme hitte heeft een groot aantal gevolgen, bijvoorbeeld voor de gezondheid van mensen, voor de buitenruimte en de leefbaarheid in de stad. Hitte heeft ook gevolgen voor andere aspecten van de leefomgeving, waaronder infrastructuur, drinkwater en oppervlaktewater.

Om een woning zo klimaatbestendig te maken zijn er verschillende manieren om in de zomer de hitte zo veel mogelijk te beperken. Er zijn dan ook meerdere manieren mogelijk om warmte en wateroverlast tegen te gaan:

- groen mossedumdak/waterretentiedak;
- een verlaging in het maaiveld (wadi)
- combinaties hiervan zijn uiteraard ook mogelijk.

Deze dragen ook bij aan het voorkomen van hittestress. Belangrijk is om een goede 'balans' te vinden tussen enerzijds bebouwing en verharding, en anderzijds groen. Hierin moet een evenwicht gevonden worden om het oplopen van de temperatuur te voorkomen in warme periodes. In dat kader wordt naast de woningen ter plaatse van de woonvlekken ook voorzien in het nodige groen, als onderdeel van de tuin, in aanvulling op de bestaande houtsingels. Dit resulteert in de nodige schaduwwerking wat resulteert in verkoeling. Dit leidt tevens tot verbetering van biodiversiteit. Door de combinatie draagt het bij aan het reduceren van de hittestress.

Conclusie

Bij de nadere uitwerking van het planvoornemen c.q. de woningen kan in voldoende mate rekening worden gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Door maatregelen te combineren met en onderdelen (woning met tuin, verharding, groen en water) in samenhang te zien kan hier zeker een bijdrage worden geleverd.

4.9 Waterparagraaf

Op basis van de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving is de weging van waterbelangen verplicht bij het wijzigen van het omgevingsplan. De weging van belangen is bedoeld om ruimtelijke plannen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties meer waterbestendig te maken, waarbij waterspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgave in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.9.1 Beleid

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP 2022-2027).

Doel van dit RWP: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit (de verscheidenheid aan leven in een bepaald gebied), erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Programma water en riolering 2022-2026

Het Programma water en riolering is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2021. In dit programma zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Werken aan een robuust en klimaat bestendig systeem continueren;
- Continueren integraal werken;
- Samenwerken met inwoners en ondernemers.

Het eerste speerpunt houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen het plangebied klimaatadaptief gemaakt wordt, voorzien in een klimaatrobuust watersysteem. In dat kader heeft de gemeente Vught een hemelwaterverordening opgesteld waarmee de gemeente een instrument heeft om de bebouwde omgeving waterrobuust in te richten.

Speerpunt twee vraagt om een omgevingsgerichte werkwijze, waarbij bij elke bovengrondse ingreep een belangenafweging wordt gemaakt waarin water een rol van betekenis speelt.

Het derde en laatste speerpunt is er op gericht om samen met inwoners en ondernemers de leefomgeving te verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking. Daarnaast is het streven om bij ieder project een participatietraject te doorlopen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027, Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de

visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 en 2023 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

Waterafvoerorderen Vught 2022

De gemeente Vught beschikt over de 'Waterafvoerorderen Vught 2022'. In deze verordening zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van aansluiting op voorzieningen en het lozen van hemel- of grondwater. Dit betekent enerzijds dat het zonder schriftelijke goedkeuring niet toegestaan is een aansluiting op het openbaar riool tot stand te brengen en anderzijds dat het verboden is 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.

4.9.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige situatie van het watersysteem ter plekken van het plangebied beschreven.

Bodemopbouw en geohydrologie

De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied is ongeveer 3 meter +NAP. De bodemopbouw is op basis van het verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2) daarbij als volgt. De in het Holoceen gevormde deklaag, behorende tot de Nuenen Groep, bestaat uit (zandige) klei, veen en lemig zand en heeft een dikte van circa 25 meter. Onder deze slecht doorlatende deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket bestaande uit de fijn- tot grofzandige formaties van Kreftenheije en Sterksel. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van circa 60 meter. De scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket bestaat uit klei en slibhoudende afzettingen van de formaties van Kedichem en Tegelen over een dikte van circa 35 meter. De bovenste helft van het tweede watervoerend pakket bestaat voornamelijk uit grove zanden behorende tot de formaties van Tegelen en Maassluis. Het onderste deel heeft dezelfde samenstelling en behoort tot de formaties van Tegelen, Oosterhout en Breda. De bovenste en onderste helft worden van elkaar gescheiden door (zandige) kleien (Belfeld klei).

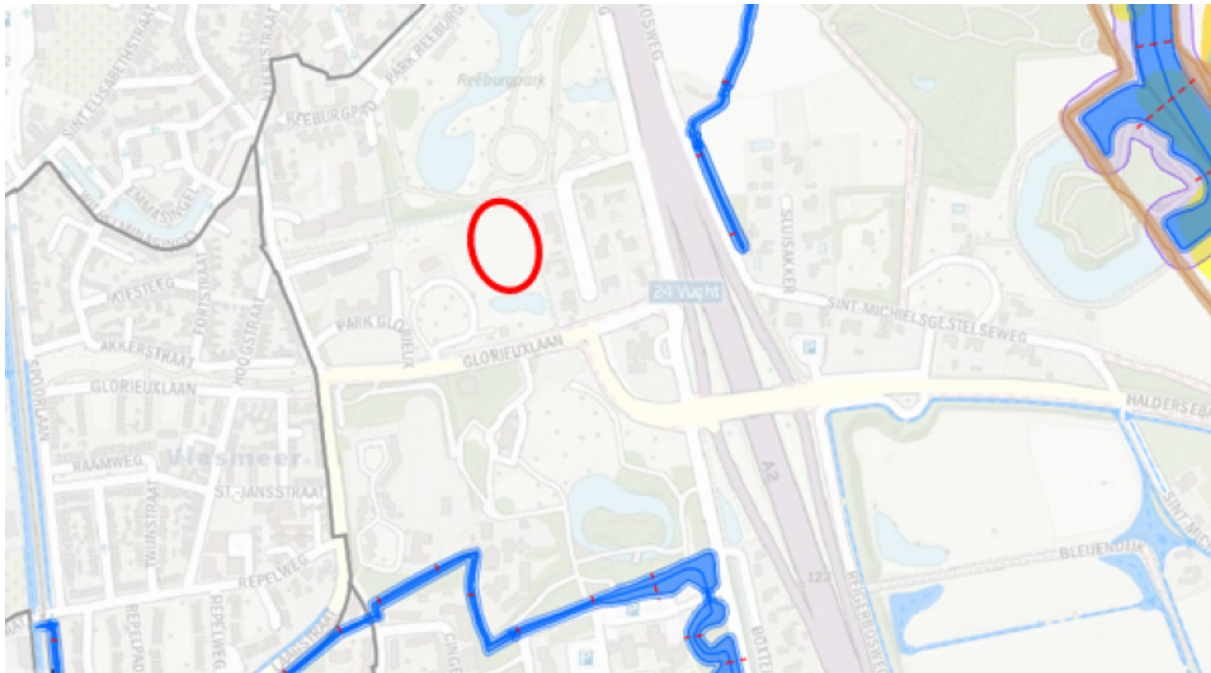
De algemene stroming van het grondwater is noordwestelijk. Dit stromingspatroon wordt bepaald door de ondergrondse afstroming van de hoger gelegen gebieden in Noord-Brabant. De stromingsrichting van het freatisch grondwater kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van oppervlaktewateren.

Oppervlaktewatersysteem

Binnen het plangebied (ter plaatse van het voormalige grasveld en thans ingericht als tuin) zelf is geen oppervlaktewater gelegen. Wel zijn in de directe omgeving, aan de randen, van het plangebied sloten (noord- en oostzijde) en een vijver (zuidzijde) aanwezig, waarbij de vijver tot/tegen het plangebied aanloopt.

Deze sloten en vijver komen niet op de legger van het waterschap voor en zijn dan ook niet in het beheer van het waterschap. De sloten zijn eigendom van en worden onderhouden door de gemeente via de bestaande

onderhoudstrook op gemeentelijke eigendom. De vijver wordt door de initiatiefnemer zelf onderhouden. Het waterschap heeft dan ook geen belangen in het plangebied.



Uitsnede legger Waterschap De Dommel

Hemelwater

Momenteel is er geen sprake van verharding in het plangebied. Het gehele plangebied is onverhard door het gebruik als voormalig grasveld en thans ingericht als tuin omzoomd met houtsingels en bomen. Er is geen bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Het hemelwater kan momenteel ter plaatse direct infiltreren in de bodem.

Natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen binnen een natuurbeschermingszone.

Vuil- en hemelwaterafvoer

In de huidige situatie is er een hemelwater- en vuilwaterriool (gemengd rioolstelsel) aanwezig ter hoogte van de Glorieuxlaan en Willem van Beuningenplein.

4.9.3 Toekomstige situatie en gevolgen voor de waterhuishouding

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling heeft waterhuishoudkundige consequenties, welke hieronder nader toegelicht worden.

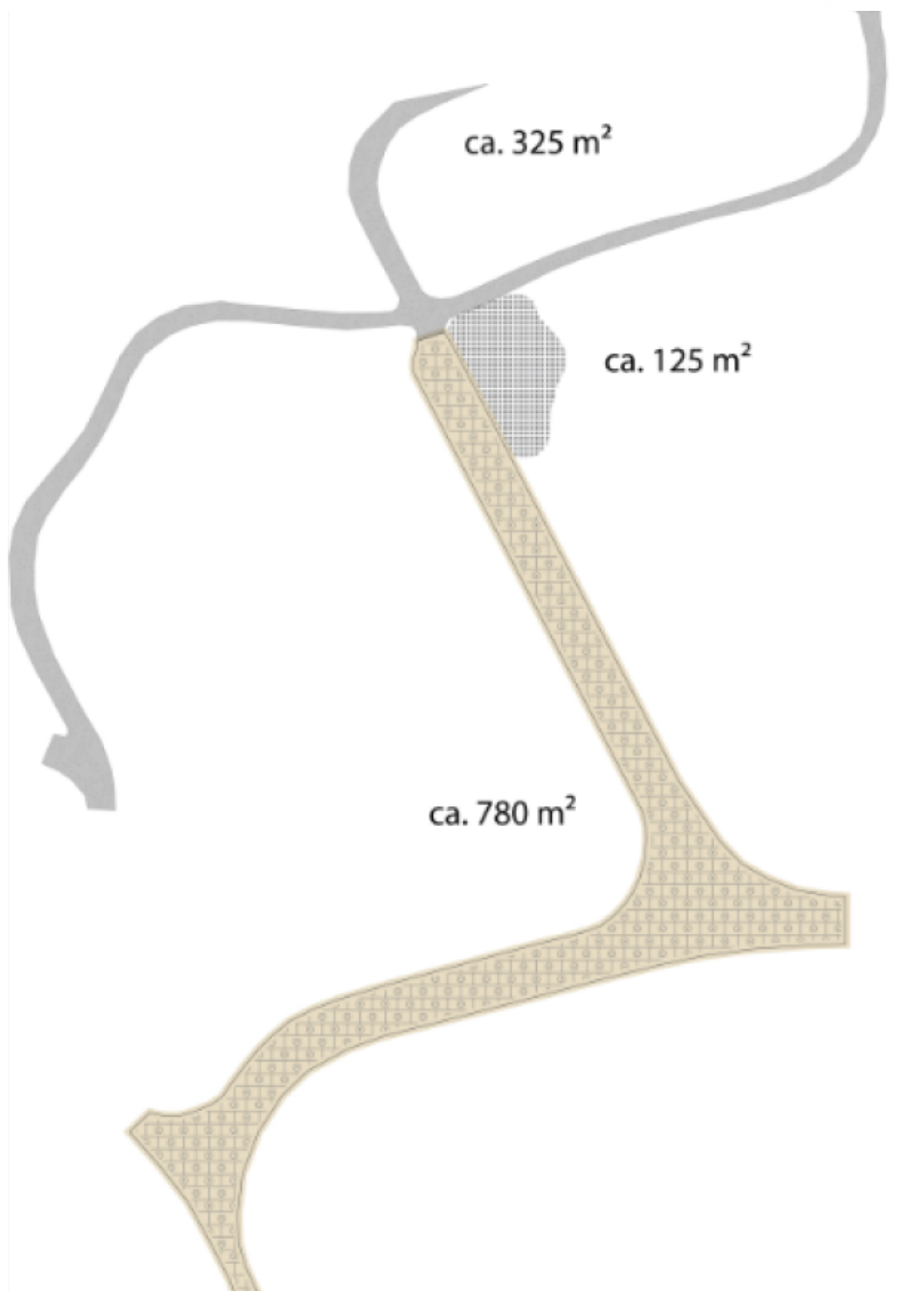
Grondwater

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt.

Gezien het maaiveld van het planvoornemen boven het N.A.P. ligt en de aanwezige grondwatertrap, is het onwaarschijnlijk dat met het planvoornemen problemen ontstaan met betrekking tot wateroverlast. Op de afvoer van hemelwater als gevolg van de verharding van het terrein door de woonontwikkeling wordt ingegaan onder het kopje hemelwater.

Hemelwater

Momenteel is ter plaatse van het plangebied geen verharding aanwezig en is het plangebied volledig onbebouwd (zie paragraaf 4.9.2). Met uitvoering van het planvoornemen wordt het plangebied gedeeltelijk verhard, met uitzondering ter plaatse van de voorziene groenvoorzieningen aan de noordzijde van het plangebied. Ter plaatse van de infrastructuur neemt de (half-)verharding met 1.230 m² toe. Voor de bouwpercelen is uitgegaan van een verhardingspercentage (bebouwing en verharding) van 50%. Dit betekent dat de verharding ter plaatse van de bouwpercelen met ongeveer 3.175 m² (50% van 6.350 m²) toeneemt. Het totale verhard oppervlak neemt daarmee met ongeveer 4.405 m² toe.



Oppervlaktes verharding infrastructuur

Het Waterschap De Dommel maakt in haar Keur bij het stellen van eisen onderscheid tussen enerzijds

situaties waarbij de verharding met minder dan 2.000 m² toeneemt en anderzijds situaties waarbij de verharding met meer dan 2.000 m² toeneemt. Aangezien het plangebied volledig onverhard is neemt de verharding toe met 4.405 m². Hierdoor zijn de regels van de toename van verhard oppervlak van het waterschap van toepassing op voorliggend planvoornemen. Er wordt daardoor gerekend met de rekenregel van Waterschap De Dommel en de gemeente Vught conform de 'Waterafvoerordening Vught 2022 (60 mm/m² van het totaal verhard oppervlak).

De benodigde waterberging bedraagt daarmee: 264,3 m³ (4.405 m² * 0,06). Daarbij kan onderscheidt gemaakt worden in:

- waterberging infrastructuur 73,8 m³ (1.230 m² * 0,06)
- waterberging bouwperceel A 49,5 m³ (50% van 1.650 m² * 0,06)
- waterberging bouwperceel B 66 m³ (50% van 2.200 m² * 0,06)
- waterberging bouwperceel C 75 m³ (50% van 2.500 m² * 0,06)
- totaal 264,3 m³

In de waterberging voor de infrastructuur wordt voorzien door middel van het afstromen van het hemelwater naar de zijkant van de ontsluitingsweg of wandelpad waar het dan rechtstreeks kan infiltreren in de bodem.

Voor de bouwpercelen heeft de toekomstige perceeleigenaar een eigen verantwoordelijkheid voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein. Hemelwater afkomstig van terreinverhardingen, woning en bijbehorende bouwwerken kan vanwege de omvang van de kavels geborgen worden op eigen terrein. Hiervoor is gezien de oppervlakte van de bouwpercelen voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast bieden de daken van de toekomstige woningen ook mogelijkheden om het hemelwater te bergen.

Volgens het verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2) ligt het grondwater op 2,0 m +NAP. Het maaiveld van het plangebied ligt op 3,0 m +NAP. Dit betekent dat het grondwater op ongeveer 1 meter minus maaiveld gelegen is. Dit is ook bevestigd bij de veldwerkzaamheden van het betreffende bodemonderzoek. Derhalve is voldoende ruimte aanwezig om hemelwatervoorziening aan te leggen tot een diepte van ongeveer 80 cm minus maaiveld, zonder dat deze vollopen met grondwater. De definitieve uitwerking van de noodzakelijke hemelwatervoorzieningen wordt uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

Wel is het noodzakelijk om ook een noodoverloopconstructie te realiseren, zodat water op straat en de bouwpercelen wordt voorkomen. Aan diverse kanten van het plangebied zijn sloten dan wel een vijver gelegen welke respectievelijk in eigendom van de gemeente zijn of in eigen beheer zijn. Zowel de noodoverloopconstructie voor de infrastructuur als de bouwpercelen kunnen hierop eventueel worden aangesloten.

Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging binnen het plangebied.

Vuilwaterafvoer

Om de nieuwe woningen aan te sluiten op de riolering zijn de volgende opties mogelijk:

- aansluiten op vrij-vervalstelsel (Glorieuxlaan), waarbij het vuilwaterriool over eigen terrein gaat en vervolgens parallel aan de Glorieuxlaan naar de bestaande DWA-put;
- aansluiten op vrij-vervalstelsel (Charlotte van Beuningenlaan), waarbij het vuilwaterriool over eigen terrein gaat en over terrein van derden. Deze optie is voor de gemeente alleen akkoord als er een zakelijk recht wordt gevestigd en de riolering in eigendom van een VVE blijft en er niets overgedragen wordt aan de gemeente;
- aansluiten door middel van een pompput en persleiding op de bestaande riolering in de Glorieuxlaan. Deze optie gaat over hetzelfde tracé als bij de eerste optie.

Door de gemeente is aangegeven dat de beste optie is om aan te sluiten op de bestaande DWA-put aan de Glorieuxlaan in combinatie met het plaatsen van een drukgemaal. Indien het hierbij noodzakelijk is om de riolering over particuliere gronden aan te leggen dient hiervoor overeenstemming te zijn met de betreffende grondeigenaar.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Grondwater

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een plaatselijke waterberging in de vorm van een wadi worden er geen effecten verwacht op de grondwaterstand.

Onderhoud

De verantwoordelijkheid voor de hemelwatervoorziening op eigen terrein blijft bij de perceeleeigenaar c.q. toekomstige bewoner(s).

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat op een adequate wijze wordt omgegaan met het hemelwater en in voldoende bergingscapaciteit kan worden voorzien. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Cultureel erfgoed

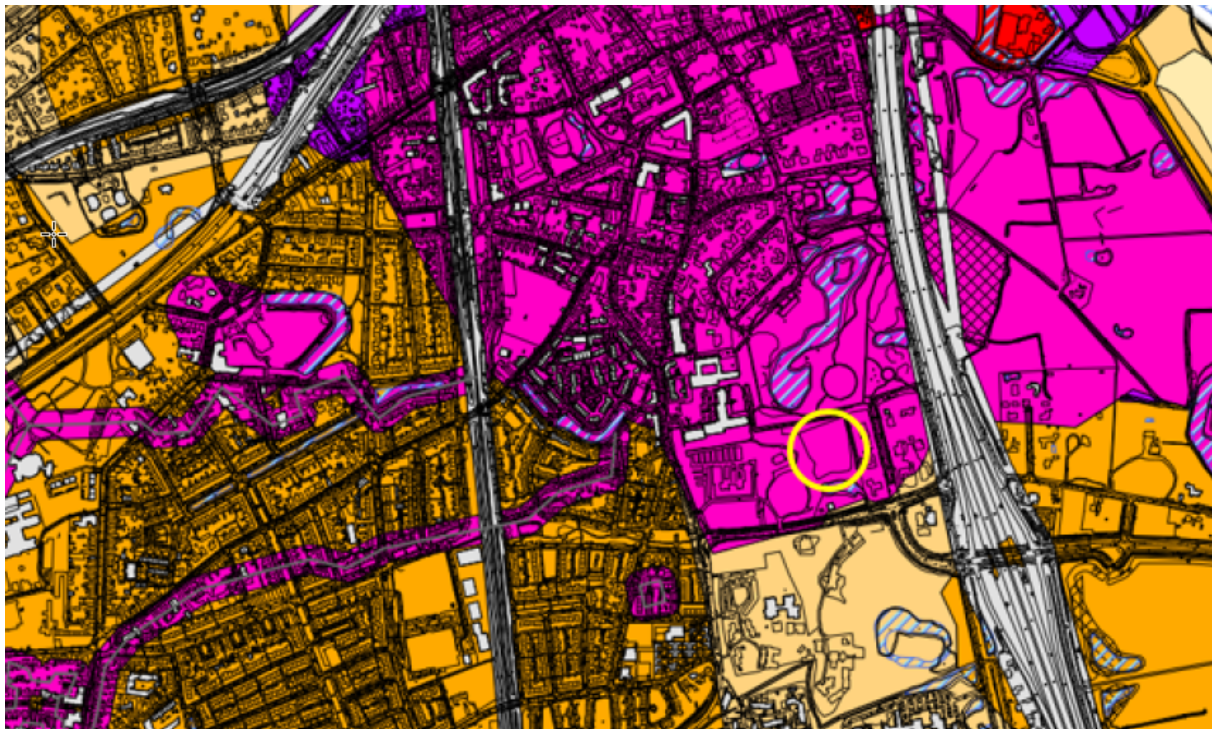
Zoals uit paragraaf 3.3.5.3 van deze motivering blijkt dient bij een wijziging van het omgevingsplan ook rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden, waaronder ook begrepen archeologische waarden en werelderfgoed van uitzonderlijke universele waarde.

4.10.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz betreft de wijziging van de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Ter inventarisatie van de archeologische waarden en het bepalen van beleid om deze archeologische waarden te beschermen, beschikt de gemeente Vught over een kaart met archeologische verwachtingswaarden. Op deze archeologische beleidskaart is het plangebied gekwalificeerd als categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, militaire relict. Het gaat hier om de linies en forten van de 17e tot en met de 19e eeuw, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Voor deze gebieden geldt dat indien de bodemingreep dieper is dan 30 cm én een verstoringsoppervlakte heeft van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Vught

Aangezien met de realisatie van het planvoornemen sprake is van een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m² is archeologisch onderzoek (bureau- met verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting (d.d. 19 augustus 2025, rapportnummer 17516.001). Uit dit archeologisch onderzoek is het volgende gebleken:

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Landschappelijk gezien heeft het plangebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten van landbouwers vanaf het Neolithicum. Door graafwerkzaamheden bij de aanleg en latere verwijdering van een lunet uit de 19e eeuw en een landschapsvijver uit de 20e eeuw is de kans groot dat mogelijke archeologische resten van voor de Nieuwe tijd inmiddels zijn vergraven. De landschapsvijver heeft geen onderdeel uitgemaakt van het oorspronkelijke lunet maar is in een latere periode aangelegd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Het verkennend booronderzoek heeft de aanwezigheid van de (dichtgeschoven) grachten en voormalige vijver in het plangebied bevestigd. Oudere mogelijk aanwezige archeologische resten zullen hierdoor verstoord zijn.

Advies

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden van Laat Paleolithicum tot en met Late Middeleeuwen. Resten van het voormalige lunet (de dichtgeschoven grachten) zullen nog wel aanwezig zijn in de ondergrond. Omdat de ligging hiervan ook op basis van topografische kaarten uit de vroege 20e eeuw bekend zijn, wordt geadviseerd om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

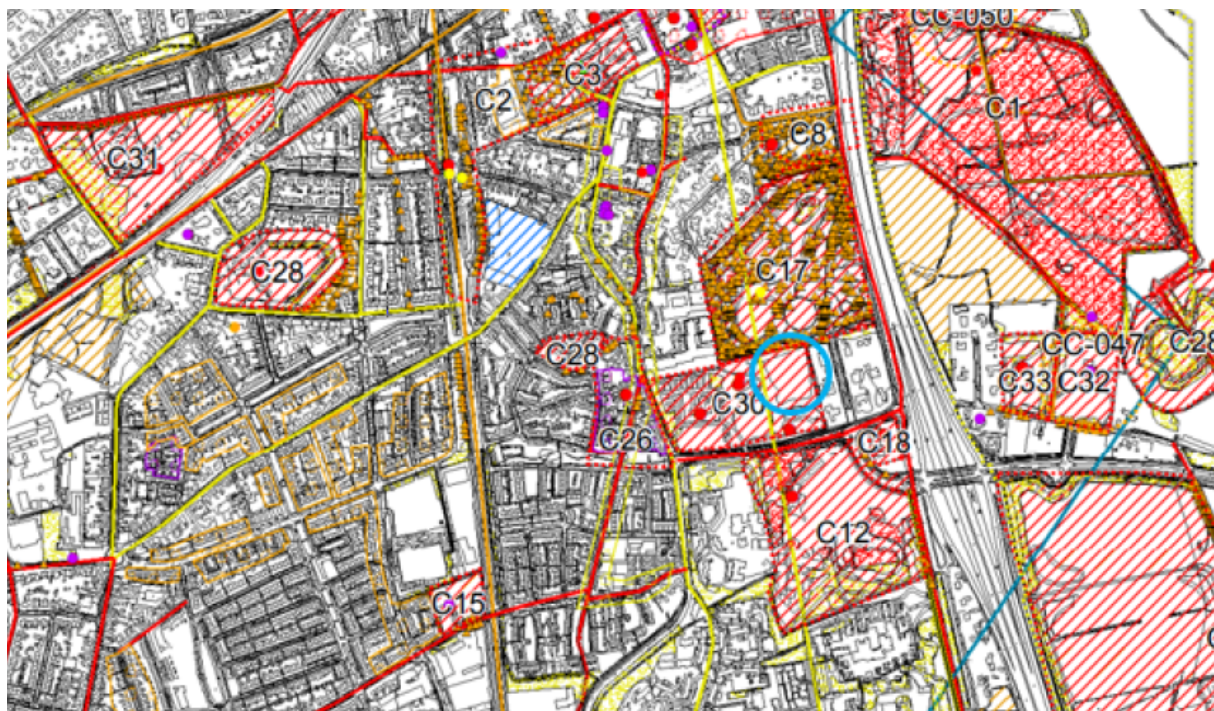
Bovenstaand is een advies van het onderzoeksbureau. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Vught). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Besluit

Het bevoegd gezag heeft besloten om het plangebied archeologisch nog niet vrij te geven. Door de regio-archeoloog is aangegeven dat nader archeologisch onderzoek middels een proefsleuvenonderzoek op basis van een goedgekeurd programma van eisen noodzakelijk is om meer inzicht te krijgen in mogelijke archeologische resten (lunet). Dit is gewaarborgd middels de dubbelfunctie 'Waarde - Archeologie'. Gelet hierop vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.2 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Vught

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Vught is het plangebied aangemerkt als historische geografie (zeer hoog). Echter het plangebied is onbebouwd en bestaat enkel uit een voormalig grasveld en thans ingericht als tuin omzoomd door houtsingels met bomen. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied een landhuis en rectorswoning gelegen. Dit betreffen rijksmonumenten welke onderdeel uitmaakte van het voormalig landgoed.

Met de realisatie van woningen op het voormalige grasveld en thans ingericht als tuin zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Wel zal de nodige zorgvuldigheid in acht genomen moeten worden met de realisatie van de woningen in relatie tot de rijksmonumenten en het groene karakter van het plangebied. Hiermee is in het stedenbouwkundig plan en met de beoogde beeldkwaliteit voldoende rekening mee gehouden. Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Natuur

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden vastgelegd dat het voorgenomen planvoornemen past binnen de geldende wetgeving, waarbij in het Besluit activiteiten leefomgeving is voorzien in zowel een specifieke zorgplicht als een vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten. Om in beeld te brengen of het planvoornemen in strijd is hiermee en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, zijn hieronder de beschermde gebieden en beschermde soorten beschouwd.

4.11.1 Beschermde gebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Europees beschermde Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000: De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet en worden met een aanwijzingsbesluit aangewezen (artikel 2.44 van de Ow). De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied is een omgevingsvergunning vereist op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, 1e lid, sub e, Omgevingswet)

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bosche Broek' bevindt zich op ongeveer 1,7 afstand ten noorden van het plangebied. Op ongeveer 5,7 kilometer is het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen' gelegen. Andere Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand ($\pm 1,7$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (bouw van 4 vrijstaande woningen) niet te verwachten. Vervolgonderzoek met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN): het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het

meest nabijgelegen gebied bevindt zich op ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en/of gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.



Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland

Houtopstanden: In artikel 11.112 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de oogmerken opgenomen voor de activiteiten met betrekking tot houtopstanden, hout en houtproducten. De oogmerken ten aanzien van het vellen en herplanten van houtopstanden met betrekking tot vellen en herplanten van houtopstanden hebben betrekking op de natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij het bevoegd gezag. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht. Verder wordt beschreven of er vervolgmataregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen ter plaatse van het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in artikel 11.111 (Bal). De houtopstanden rondom het plangebied blijven behouden.

4.11.2 Beschermde soorten

Het aanvullingsspoor natuur voegt regels over natuurbescherming toe aan de Omgevingswet en vormt daarmee het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen, die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Om inzicht te krijgen in het mogelijke verblijf van soorten beschermd volgens de natuurbescherming onder de

Omgevingswet is door Econsultancy een quickscan natuurwaarden uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting (d.d. 30 november 2021, rapportnummer 17516.002). De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied is weergegeven in de hierna volgende tabel. In deze tabel is samengevat of het planvoornemen mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soort gericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In deze tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om eventuele overtreding voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	minimaal, in omgeving meer	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelin-spectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	omgeving	nee*	nee*	nee*	*voorkomen van additionele (bouw)verlichting in de richting van nabijgelegen verblijfplaatsen in de boomholtes in bomen ten noorden, oosten en westen van de onderzoekslocatie.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende uitwijkmogelijkheden naar alternatief foerageergebied
	vliegroutes	omgeving	mogelijk	nee	nee	voorkomen van additionele (bouw)verlichting in de richting van de omringende bomen en houtwallen
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijnen, egels en diverse muizen
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1,7 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		400 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

De toekomstige woonpercelen van de woningen aan de zuidzijde reiken tot aan de vijver. Er is géén sprake van substantiële herinrichting/verandering van de oever van de vijver dan wel het gebruik van de vijver, behoudens de eventuele aanleg van vlonders in de bestaande overlijn. De huidige natuurwaarden van de oever en de vijver zelf zijn (zeer) beperkt. Hier komen soorten of soortgroepen zoals grote gele kwikstraat, gierzwaluw, planten of vissen niet voor. De grote gele kwikstraat komt alleen voor bij ondiep en licht stromend water. Hier is in de vijver geen spake van omdat het stilstaand water betreft. Ook de gierzwaluw zal

hier niet snel voorkomen omdat de vijver een te beperkte omvang heeft als geschikt foerageergebied en tevens geflankeerd wordt door (hoge) bomen wat de toegankelijkheid bemoeilijkt. Het betreft een soort welke voornamelijk op grote hoogte foerageert.

Verder zal gezien het 'karakter' van de vijver met stilstaand water de aanwezigheid van planten en vissen beperkt zijn. Voor zover er door een eventuele vlonder al enig schaduweffect op het water ontstaat, is dit een vaker en onder natuurlijke omstandigheden ook voorkomende afwisseling, die geen aantasting van natuurwaarden. Dit kan zelfs ook een natuurlijk effect hebben op schaduwminnende plantsoorten en als schuilplaats voor watergebonden dieren zoals vissen.

4.11.3 Conclusie

Ten aanzien van verstoring van beschermde en algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen kan de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zake deskundige ecoloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Met betrekking tot mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen ten noorden, oosten en westen van het plangebied en potentiële vliegroute(s) aan de omringende houtwallen en bomen kunnen overtredingen volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet worden voorkomen door additionele (bouw)verlichting richting de desbetreffende bomen en houtwallen te voorkomen. Indien verstoring door een toename in verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorende tot de overige soortgroepen zijn overtredingen volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen binnen het plangebied.

4.11.4 Stikstofdepositie

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming. Deze regels gaan op in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Uitgangspunt is een beleidsneutrale omzetting. Dat betekent dat bij het opstellen van een omgevingsplan/ BOPA daarom ook rekening moet worden gehouden met de aanwijzingsbesluiten voor Natura 2000-gebieden (zoals vermeld in artikel 2.44 van de Ow). Dat betekent in voorkomend geval dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen van de met het omgevingsplan en/of BOPA mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn op de instandhoudingsdoelen die zijn vastgelegd in de (relevante) aanwijzingsbesluiten. Deze beoordeling ziet toe op het vaststellen of met het plan of activiteit sprake is van een Natura 2000 activiteit; activiteit die significant nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten of gevolgen anderszins niet significant zijn is er geen sprake van een Natura 2000 activiteit en hoeft deze niet passend beoordeeld te worden. Het vaststellen of er ten aanzien van stikstof sprake is van significante gevolgen voor een Natura 2000 gebied gebeurt middels een voortoets.

In dat kader is door Pouderoyen Tonnaer een notitie beoordeling stikstof met aeriusberekening opgesteld. Deze notitie is bijgevoegd als Bijlage 7 bij deze toelichting (d.d. 27 maart 2026, projectnummer TON230118.R3). Op basis van de beoordeling van worstcase scenario's kunnen ten aanzien van stikstof significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden op voorhand

worden uitgesloten. Er is geen passende beoordeling nodig voor het voornemen, waardoor geen sprake is van een 'Natura 2000 activiteit'. Een vergunning in het kader van de Omgevingswet, zoals bedoeld in artikel 5.1, 1e lid, sub e (omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit) is niet noodzakelijk.

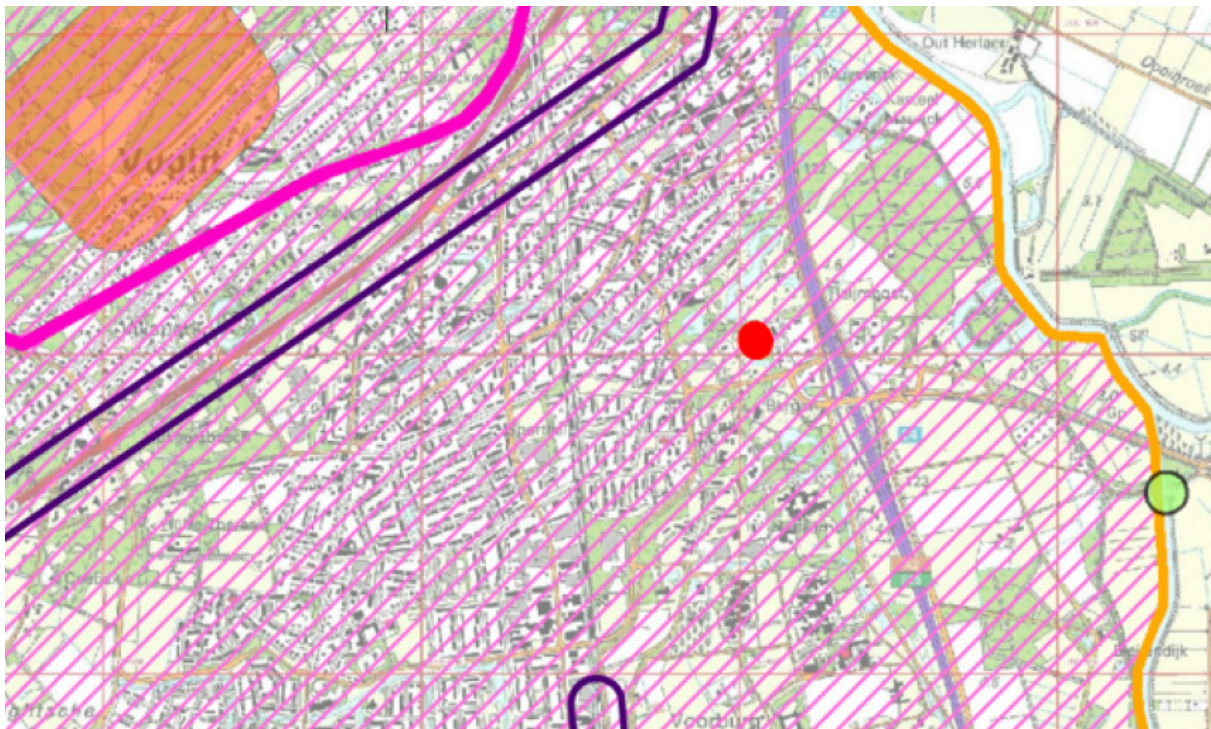
4.12 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen. De leidingen vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel zijn in het straatprofiel van de Glorieuxlaan dan wel Willem van Beuningenlaan de noodzakelijke leidingen c.q. voorzieningen voor gas, water, elektra en telefonie/internet gelegen. De te realiseren woningen kunnen op deze leidingen worden aangesloten.

4.13 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Vught is tijdens de Tweede Wereld Oorlog 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.

De gemeente Vught heeft in 2012 een historisch onderzoek laten uitvoeren naar de opsporing van conventionele explosieven. Naar aanleiding daarvan is een CE-Bodembelastingkaart opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat de gronden ter plaatse van het plangebied verdacht zijn op Geschutmunitie KKM, Handgranaten en munitie van granaatwerpers.



CE-bodembelastingkaart Vught

Met onderhavig wijziging van het omgevingsplan wordt de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De realisatie van de woningen met bijbehorende voorzieningen zal leiden tot bodemroerende werkzaamheden. Een detonatie van een NGE kan tot een veiligheidsrisico leiden. Om dit risico weg te nemen, zijn beheersmaatregelen nodig. Het risico op een detonatie kan worden weggenomen door eventueel in het

invloedsgebied van de werkzaamheden achtergebleven NGE voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden door middel van detectie op te sporen. Indien een vermoedelijk NGE wordt gedetecteerd, dient dit te worden verwijderd.

Het opsporingsgebied is gelegen binnen de gemeente Vught. Gemeente Vught is het bevoegd gezag op het gebied van Openbare Orde en Veiligheid. Het voor het NGE-bodemonderzoek in het kader van het WSCS-OCE op te stellen projectplan dient vooraf aan de werkzaamheden ter goedkeuring te worden aangeboden aan gemeente Vught. Na het afronding van eventuele ruiming wordt een Proces Verbaal van oplevering, de verklaring vrij van explosieven, verkregen. Het verkrijgen van deze verklaring voor het plangebied is een voorwaarde om met de realisatie van het planvoornemen aan te kunnen vangen. Voor de ruimingsactiviteiten is budget beschikbaar.

Als hieraan wordt voldaan vormt het aspect niet gesprongen explosieven geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Een omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD-omgevingsplan). Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO. Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Vught is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (Hoofdstuk 22f) van het Omgevingsplan gemeente Vught. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22f.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat 22f.
- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en

subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen.

- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering c.q. toelichting wordt conform de eerder genoemde werkafpraak gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kort gezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

Voor dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) geldt:

- Hoofdstukken moeten worden gezien en gelezen als paragrafen van Hoofdstuk 22f van het Omgevingsplan gemeente Vught. Hoofdstuk 1 moet worden gezien en gelezen als paragraaf 22f.1, hoofdstuk 2 als paragraaf 22f.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het artikelnummer '22f' worden gelezen. Artikel 1 moet dus worden gezien en gelezen als artikel 22f.1, artikel 2 als artikel 22f.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen bijlage bij de regels moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer 1 '22f' worden gelezen. Bijlage 1 bij de regels van het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet daarom worden gezien en gelezen als Bijlage 22f.

5.2 Artikelgewijze toelichting

Toepassingsbereikbepaling (Artikel 1)

In artikel 1 is het toepassingsbereik van dit TAM-omgevingsplan aangegeven, waarbij de koppeling is gelegd tussen de regels en de locatie c.q. plangebied met de geometrische bepaalde planobjecten.

Begrippen (Artikel 2 en Artikel 3)

In artikel 1 en 2 zijn ten opzichte van artikel 1 uit het omgevingsplan van de gemeente Vught aanvullende begrippen opgenomen. Hierin worden omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Meet- en rekenbepalingen (Artikel 4)

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de meet- en rekenbepalingen in

artikel 4 uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de manier waarop gemeten moet worden op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Aanvraagvereisten (Artikel 5)

In dit artikel is de koppeling gelegd met de aanvraagvereisten, als bedoeld in paragraaf 22.5.2 (van de bruidschat). Deze zijn van overeenkomstig toepassing verklaard op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van de regels.

Algemeen gebruiksverbod (Artikel 6)

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat bepaald dat het in algemene zin verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Groen - Park (Artikel 7)

Ter plaatse van de functie 'Groen - Park' ten noorden van het plangebied, is de functie met name gericht op het inrichten als groen. Op deze gronden niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

Verkeer (Artikel 8)

Ter plaatse van de functie 'Verkeer' is de functie primaire gericht op de inrichting voor de ontsluiting van het plangebied. Hiervoor zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie.

Wonen (Artikel 9)

De woonvlekken hebben de functie 'Wonen' gekregen. De als zodanig aangewezen locaties hebben de functie wonen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Binnen de als wonen aangegeven locaties mogen in totaal maximaal 4 vrijstaande woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Per bijbehorende bouwvlak is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het toegestane aantal woningen aangeduid.

Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is de gemeentelijke parkeerregeling van toepassing verklaard.

In de beoordelingsregels van de functie 'Wonen' is verder bepaald dat de hoofdgebouwen c.q. woningen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte de aangegeven maximum hoogte mag bedragen. Buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Deze moeten 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gesitueerd. Het oppervlak van de aanduiding 'bijgebouwen' mag voor maximaal 50% worden bebouwd. In de beoordelingsregels wordt verder ingegaan op (bouw)regels omtrent erkers, balkons, dakterrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder wordt in de regels nog gebruiksregels gegeven ten aanzien van strijdig gebruik.

Waarde - Archeologie (Artikel 10)

In dit artikel wordt gewaarborgd dat er eerst nog een proefsleuvenonderzoek op basis van een goedgekeurd programma van eisen wordt uitgevoerd voordat de gronden bouwrijp worden gemaakt voor de beoogde woningen.

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 11)

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene functieregels (Artikel 13)

In deze algemene functieregels is het algemene strijdige gebruik bepaald.

Overgangsrecht (Artikel 14)

In deze regels is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwen en gebruik.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van de wijziging van het omgevingsplan aan diverse omgevingsaspecten (milieu en veiligheid), dient de wijziging ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Daarvan is in dit geval sprake omdat wordt voorzien in de realisatie van nieuwe woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan / omgevingsplan niet zijn toegestaan. In dit geval is kostenverhaal reeds anderszins verzekerd, namelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling bestaat ook geen aanleiding te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Het planvoornemen en de wijziging van het omgevingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van de stukken voor de wijziging van het omgevingsplan alsmede de bijbehorende leges, bouwrijp maken plangebied, aanleg infrastructuur, eventuele aanvragen nadeelcompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavige wijziging van het omgevingsplan geen financiële consequenties verbonden.

Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen en de wijziging van het omgevingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen op een open plek aan de Glorieuxlaan, ingepast binnen de ruimtelijke structuur van landgoed Roucouleur. Het betreffen woningen in het hoge prijssegment waar binnen de Vughtse woningbouwmarkt behoefte aan is. Het planvoornemen is op 28 mei 2024 met de omgeving afgestemd door het houden van een omgevingsdialoog. Uit deze omgevingsdialoog is gebleken dat er zowel positieve als kritische reacties ten aanzien van het planvoornemen zijn ontvangen. Een aantal omwonenden vindt het een mooi plan, anderen vinden dat er meer of juist minder woningen moeten komen. Ook zijn er opmerkingen gemaakt over de hoogte van de woningen (aantal bouwlagen) en de (voetgangers) verbinding tussen het planvoornemen en park Reeburg, omdat deze ook door fietsers gebruikt zou gaan worden en daarmee een vorm van overlast gaat geven.

Daarnaast zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om met kaartjes aan te geven wat men goed vindt aan het plan (top), maar ook wat men minder vindt (flop). De omwonenden mogen ook tips en aandachtspunten aangeven. Een overzicht hiervan is in het verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Daarnaast zijn de vragen opgetekend en in het verslag voorzien van een antwoord.

Daarmee is ruimschoots voldaan aan het houden van (verplichte) participatie bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is als Bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Aangezien er een uitvoerige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden is er geen aanleiding om de wijziging van het omgevingsplan nog als voorontwerp ter inzage te leggen. De omwonenden, stakeholders en belangstellenden/ketenpartners zijn in voldoende mate betrokken bij de voorbereiding en uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan. Wel wordt het ontwerpbesluit van de wijziging van het omgevingsplan

conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen (zie paragraaf 7.1).

6.4 conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan zal gezien het bovenstaande recht doen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid. Omgevingswet. De wijziging van het omgevingsplan betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Voor het wijzigen van een omgevingsplan doorloopt de gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wijziging van het omgevingsplan doorloopt daarmee als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijziging van het omgevingsplan de volgende stappen, te weten:

- a. Ontwerp:
 - 1. 1e ter inzage legging (ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan)
- b. Vaststelling:
 - 1. Vaststelling door de Raad
 - 2. 2e ter inzage legging (besluit vaststelling wijziging omgevingsplan)
- c. Beroep:
 - 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijke wijziging omgevingsplan
 - 2. Reactieve interventie (artikel 16.21 Omgevingswet)
 - 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan (fase a) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Wettelijke vooroverleg

Wel is het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Glorieuxlaan Roucouleur Vught' in het kader van participatie toegezonden aan de bij het plan betrokken ketenpartners. In dat kader heeft alleen het waterschap gereageerd. Het waterschap geeft aan dat in artikel 7.6.1 wordt verwezen naar de aanduiding 'water'. Binnen die aanduiding is het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiing en het graven en/of aanleggen van waterlopen en waterpartijen vergunningplichtig. Maar deze aanduiding ontbreekt op de verbeelding. Moet deze aanduiding nog worden toegevoegd langs de vijver en de sloten?

Naar aanleiding hiervan is artikel 7.6.1 lid komen te vervallen.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend door directe omgewonenden. Deze zienswijzen zijn nagenoeg identiek aan elkaar en bevatten dezelfde onderwerpen. De zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen (Bijlage 9) samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt en conclusie. De zienswijzen hebben er niet toe geleid dat het TAM-omgevingsplan is aangepast. Wel is bijlage 7 Notitie beoordeling stikstof geactualiseerd op basis van de geactualiseerde aeriuscalculator (oktober 2025). Echter dit heeft niet geleid tot een andere conclusie c.q. inzichten.

Het TAM-omgevingsplan is dan ook in de vergadering van de gemeenteraad op 11 juni 2026 vastgesteld.

